Schéma de Cohérence Territoriale Bergeracois

Document d'Orientations et d'Objectifs

Document Provisoire (V4)

5 décembre 2013

Contenu du présent DOO : mode d'emploi

SOMMAIRE DU DOO

CONTENU DU PRESENT DOO : MODE D'EMPLOI 2

Philosophie générale des objectifs et des orientations du DOO du Bergeracois 3
Opposabilité et niveaux de traduction règlementaire 7

PRE-REQUIS DU PADD : CONSOLIDER LA STRUCTURE MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE 8

Pré-requis n°1 : un développement polarisé 9
Pré-requis n°2 : un développement temporisé 10
Pré-requis n°3 : accueillir à l'horizon 2035 environ 7000 habitants supplémentaires 10

AXE N°I. RECENTRER LE PROJET DE TERRITOIRE SUR L'AMELIORATION DE LA « VIE QUOTIDIENNE » 11

O.1. « Intensifier » les formes urbaines pour créer des quartiers d'habitat et d'affaires agréables à vivre 12
O.2. Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et prévoir un développement urbain cohérent avec cette gestion des mobilités « de proximité » 20
O.3. Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés 26

AXE N°II. DESENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITE ECONOMIQUE PLUS AFFIRMEE 27

O.4. Optimiser la desserte interurbaine 28
O.5. Recomposer le foncier économique par la densification et l'identification de parcs dédiés 32
O.6. Organiser le développement économique et restructurer l'offre commerciale 33
O.7. Développer la production et la transformation localement (industriel, agricole et artisanal) 44
O.8. Structurer les secteurs touristiques et commerciaux 46

AXE N°III. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES 48

O.9. Programmer le développement urbain 49
O.10. Economiser les espaces agricoles et naturels, protéger la ressource sol 68
O.11. Protéger les ressources en eau 76
O.12. Réduire la facture énergétique (bénéfice environnemental, social et économique) et participer à la lutte contre le réchauffement climatique 80
O.13. Réduire la production déchets et valoriser ceux qui peuvent l'être (plus-value environnementale, sociale et économique) 87
O.14. Limiter les risques et les nuisances incombant au développement urbain 88

AXE N°IV. PROMOUVOIR LE « CAPITAL NATURE » COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET VECTEUR DE DEVELOPPEMENT 91

O.15. Valoriser les paysages et les perceptions les plus remarquables du territoire du SCoT 92
O.16. Valoriser et préserver les Trames Vertes et Bleues (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) qui composent les paysages à caractère naturel 97
O.17. Valoriser le terroir agricole (viticulture, polyculture, maraîchage, arboriculture, élevage,…) 110

ANNEXES INFORMATIVES 115

Annexe n°1 : Définition de termes techniques utilisés 116
Annexe n°2 : Extraits utiles du Code de l'Urbanisme 122
La conformité du DOO avec le Code de l'Urbanisme 126
Annexe n°3 : Portée règlementaire du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) 129

Contenu du présent DOO : mode d'emploi

CONTENU DU PRESENT DOO : MODE D'EMPLOI

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue le « corps normatif» du projet du SCoT du Bergeracois, dans le sens où il traduit règlementairement les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Philosophie générale des objectifs et des orientations du DOO du Bergeracois

D'une manière globale et généraliste, les orientations du DOO prolongent les intentions du projet de territoire (formulées dans le PADD) et s'attachent notamment à :

- Assurer une certaine cohérence entre évolutions sociales, développement économique, et protection environnementale
- Elaborer une stratégie de développement au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en termes d'équipement et de qualité de vie
- Dépasser la « culture du zoning » dans les réflexions économiques pour élaborer une stratégie économique intégrée dans un système performant « emploi / habitat / équipements / déplacements / environnement »
- Désenclaver le territoire et améliorer les flux internes afin de trouver un équilibre efficace « accès à emploi / gestion des mobilités résidentielles / accès aux équipements », dans le respect de l'environnement
- Préserver le capital environnement et le valoriser au profit de l'attractivité et du développement du territoire.

Il apparaît ainsi évident que tous ces domaines d'intervention sont étroitement liés et interdépendants les uns des autres. Agir dans une direction (*exemples : habitat, économie, ...)* a nécessairement des répercussions sur les autres champs (*exemples : déplacements, environnement*).

Par souci de clarté et de compréhension, bien que tous les thèmes énoncés dans le Code de l'Urbanisme soient traités, la rédaction de ce DOO a été conçue de manière à mettre en perspective un projet politique de territoire, celui du Bergeracois.

Les axes stratégiques de ce DOO font donc écho aux axes de travail du PADD :

- **Prérequis du PADD : Consolider le maillage des polarités urbaines du Bergeracois, profitable aux communes plus rurales**
- **AXE N°I. Faire du cadre de vie « quotidien » l'élément majeur du projet de territoire**
- **AXE N°II. Désenclaver le Bergeracois, lui offrir une lisibilité économique plus affirmé**
- **AXE N°III. Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles**
- **AXE N°IV. Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement**

SCoT : du PADD au DOO

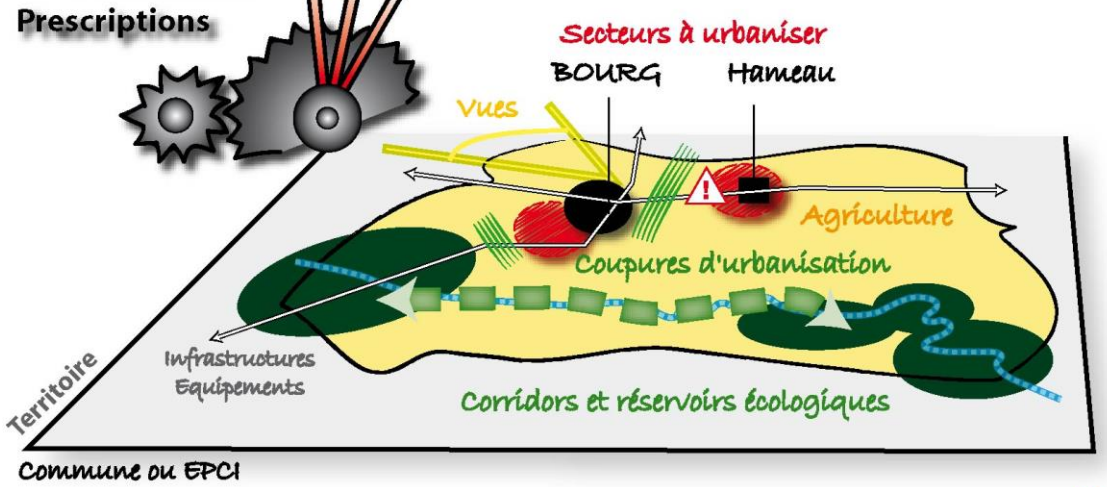
PADD

AXE N°I. Construire un pôle lisible au niveau régional, national et supranational
AXE N°II. Consolider la structure multipolaire du territoire
AXE N°III. Faire du patrimoine naturel et urbain un vecteur de développement

DOO

Objectifs
Orientations
Prescriptions

Prérequis du PADD : Consolider le maillage des polarités urbaines du Bergeracois, profitable aux communes plus rurales
AXE N°I. Faire du cadre de vie « quotidien » l'élément majeur du projet de territoire
AXE N°II. Désenclaver le Bergeracois, lui offrir une lisibilité économique plus affirmé
AXE N°III. Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles
AXE N°IV. Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement



AR 2013 CITADIA

SCOT

Plan du DOO

« Corps normatif qui s'appliquera pour mettre en œuvre le projet du Bergeracois »

Prérequis du PADD : Consolider le maillage des polarités urbaines du Bergeracois, profitable aux communes plus rurales

Le scénario de développement envisagé dans le cadre du SCoT du Bergeracois est volontariste tout en restant réaliste. Les scénarios imaginés en réaction à cette perspective « au fil de l'eau » se sont attachés à structurer le territoire pour accueillir, dans les meilleures conditions, entre 6000 et 7000 habitants supplémentaires (sur la période 2015-2033). **La multi-polarisation est la stratégie retenue pour le Bergeracois** : elle permet à chaque partie du territoire de se développer en recherchant la complémentarité entre les différents bassins de vie. L'objectif est de concentrer une partie du développement (habitat, emplois, équipements) en priorité sur le pôle urbain et sur les pôles d'équilibre, puis, dans les communes rurales.

AXE N°I. Faire du cadre de vie « quotidien » l'élément majeur du projet de territoire

Le but est d'**accompagner le développement urbain de ces prochaines années, pour qu'il véhicule une image qualitative, à la hauteur de l'héritage patrimonial qui a fait la notoriété du Bergeracois.** Regrouper les constructions autour des centre-bourgs et hameaux principaux permet de recréer un dynamisme de village, de limiter les déplacements automobiles, d'optimiser les investissements des collectivités en matière d'assainissement et de voiries, d'améliorer le fonctionnement des équipements, ... **Le défi est donc de *recomposer* des quartiers cohérents avec l'héritage du tissu urbain ancien qu'ils prolongent**. Pour ***« intensifier »* la vie en ville, dans les villages ou dans les quartiers**, le SCoT prévoit des actions orchestrées à tous les rouages de **« la chaîne des mobilités », et en particulier celui des « déplacements de proximité », en fonction du niveau de desserte et d'équipement des territoires qui composent le SCoT.** La ville centre et le pôle urbain sont amenés à se positionner sur l'amélioration d'un lien ferré plus fort et plus efficace. Les pôles d'équilibre doivent se mettre à niveau en matière de multi-modalité (une réflexion sur la possibilité de remettre en service les haltes ferroviaires des communes de la Vallée est exprimée). Les communes rurales les plus éloignées doivent s'organiser, en groupement, pour que des transports mutualisés puissent se mettre en œuvre et apporter des réponses adaptées et alternatives à la voiture individuelle. **L'armature en commerces et services aux populations est également un facteur favorable au confort de vie, au confort de travail et à l'animation d'une vie locale, qui trouve un écho dans le projet du SCoT.**

AXE N°II. Désenclaver le Bergeracois, lui offrir une lisibilité économique plus affirmé

Une meilleure accessibilité du territoire est gage d'attractivité économique. **Le désenclavement du Bergeracois est un défi majeur qui suppose de mettre en place une politique forte en matière de déplacements interurbains**, tout en exploitant les avantages présents : l'accès ferroviaire à Bordeaux, la desserte routière par de nouvelles connexions au réseau .... **La démarche « inter-territoire » au-delà du SCoT est ainsi à l'honneur dans ce projet, dans un souci d'aménagement solidaire, économique et rationnel de l'espace.** Par ailleurs, **pour redonner de la lisibilité à l'armature économique, il convient de mettre en avant les atouts et potentialités du Bergeracois** : le terroir viticole et agricole, l'héritage industriel, les savoir-faire locaux, le patrimoine naturel et paysager comme support d'une économie touristique, ... L'économie

Plan du DOO « Corps normatif qui s'appliquera pour mettre en œuvre le projet du Bergeracois »	
	présentielle tient une place importante et répondra aux besoins des nouvelles populations (jeunes ménages et retraités notamment). Ainsi, le scénario de développement économique envisagé dans le cadre du SCoT du Bergeracois est volontariste tout en restant réaliste : il vise à **maintenir un équilibre entre nombre d'habitants et nombre d'emplois** et il prévoit un développement d'activités **adapté aux différents secteurs géographiques** (polarités, secteurs ruraux). **La stratégie économique foncière du Bergeracois fait l'objet d'une remise en question, vers une démarche plus « durable » et plus « proche » des préoccupations locales**. Elle s'accompagne d'une politique de « proximité » (production au plus près des ressources locales, emploi au plus près des habitants, formation au plus près des employeurs potentiels, …).
AXE N°III. Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles	L'hypothèse de développement (résidentiel, économique, touristique, …) envisagé pour le Bergeracois aura nécessairement des répercussions sur l'environnement. **Minimiser les impacts du développement urbain sur le cadre de vie est nécessaire pour léguer aux générations futures un environnement sain et des perspectives d'avenir. La réduction des impacts doit être anticipée.** Parce que la consommation d'espace par l'urbanisation (non maîtrisée voire anarchique) met en péril les activités agricoles qui peinent à rentabiliser l'exploitation d'un foncier morcelé, parce qu'elle a des impacts irréversibles sur le paysage ou génère des incidences parfois préjudiciables sur l'équilibre écologique des milieux naturels, le SCoT a pour ambition d'**économiser le foncier et se porte garant de la gestion équilibrée des sols**. Le développement urbain des prochaines décennies devra être moins consommateur d'espace que celui de la dernière décade. Parce que la ressource en eaux du Bergeracois est fragile, les rejets issus du développement urbain (eaux usées, déchets, …) devront être réduits à la source et traités rigoureusement, voire même valorisés (bénéfice social, économique et environnemental). Enfin l'urbanisation à venir ne devra pas augmenter ni aggraver l'exposition des personnes et des biens aux risques connus.
AXE N°IV. Promouvoir le « capital nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement	Le territoire du SCoT est attractif pour la qualité de son cadre de vie (les vallées de la Dordogne, du Dropt, de la Gardonnette,… ; le terroir viticole ; les massifs forestiers ; les falaises calcaires, …). Une part importante de l'économie locale repose d'ailleurs sur les richesses du patrimoine Bergeracois (paysages de terroirs, gastronomie, climat, Dordogne, architecture, …). Les paysages présents sont riches mais également menacés, notamment par l'urbanisation diffuse et les modèles « clés en main » de type pavillonnaire qui les banalisent. **Valoriser les atouts liés au paysage naturel et urbain renforce la patrimonialité du territoire, son image, son identité et son attractivité. La politique de valorisation du patrimoine (pluriel) et des paysages mise en œuvre dans ce DOO s'attache à ménager le territoire tout en permettant son aménagement.**

Opposabilité et niveaux de traduction règlementaire

Le DOO définit (au titre des articles L122-1-4 du Code de l'Urbanisme et suivants), **les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire**. Il détermine les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Le DOO est un document opposable. Il constitue le volet prescriptible du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux.

Pour faciliter la lecture et la compréhension globale de la stratégie du SCoT du Bergeracois, le plan de ce DOO est inspiré de celui du PADD. Ainsi, il est plus aisé d'apprécier la traduction règlementaire de chaque intention du PADD.

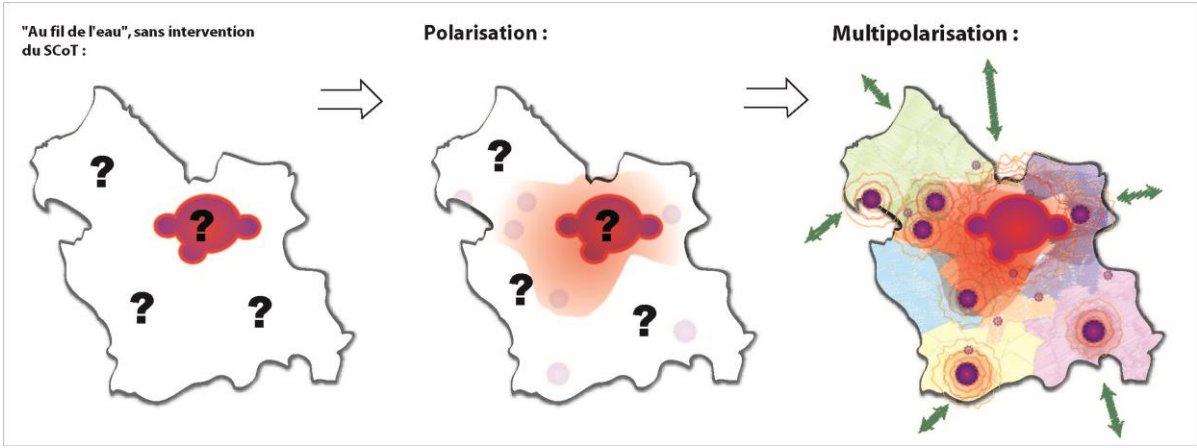
Deux niveaux de traduction ont été définis dans ce DOO :

- La traduction « règlementaire » du PADD sous forme de **prescriptions**,
- La traduction, plus ponctuellement, de certains axes du PADD sous forme de ***recommandations***, de modalités d'accompagnement ou de mises en œuvre (dimension pédagogique).

PRE-REQUIS DU PADD : CONSOLIDER LA STRUCTURE MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE

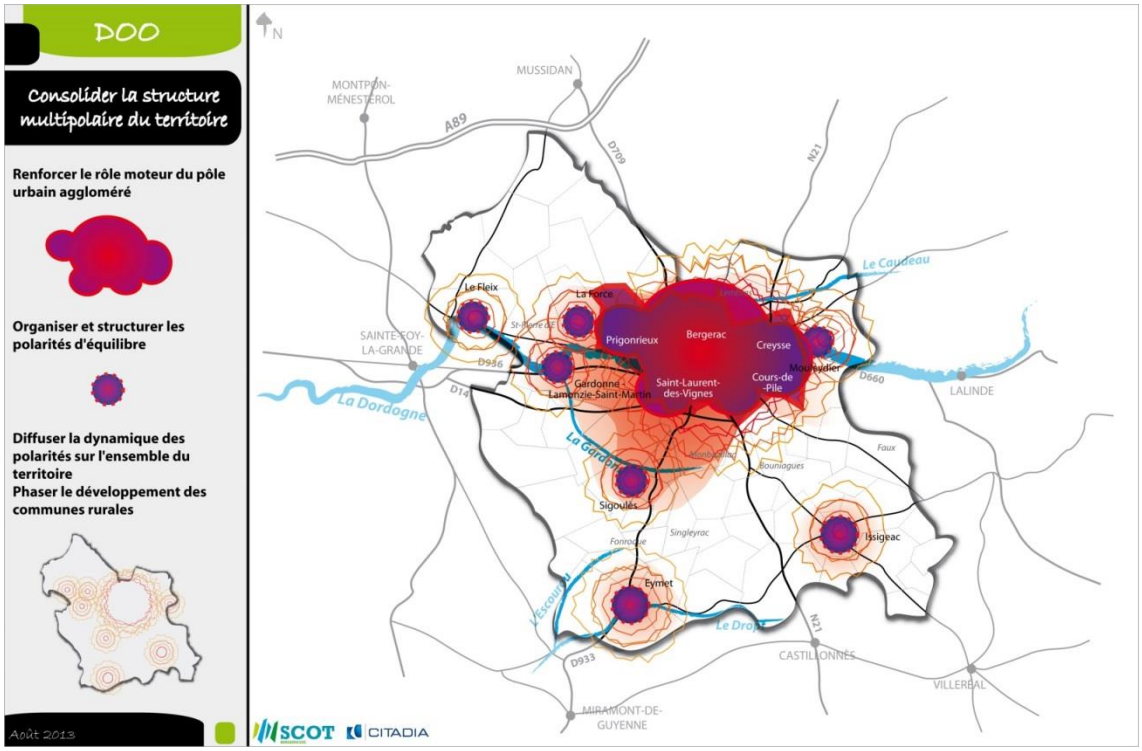
Pré-requis n°1 : un développement polarisé

Le PADD a fait le choix d'un développement polarisé sur le territoire, c'est-à-dire organisé selon un maillage pôles d'influences :



Le découpage en « bassins de vie » (dépendants des différentes polarités) est le fruit d'une réflexion sur le fonctionnement du territoire et d'un traitement statistique prenant en compte le poids démographique des communes, la densité des populations ainsi que les migrations pendulaires et le niveau d'équipements et de services constaté.

Le développement territorial du Bergeracois est multipolarisé. Il s'opère selon trois échelles emboîtées et interdépendantes les unes des autres : le pôle urbain, les polarités d'équilibre, les communes rurales.



L'objectif est de renforcer l'équilibre entre les différents niveaux de polarité, afin que le développement des communes les mieux équipées rayonne sur les communes environnantes. Il s'agit d'éviter de créer un « désert » autour de chacun des pôles. L'enjeu est de structurer chaque bassin de vie dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement du territoire (démographie-habitat-équipements-emplois-déplacements).

Pré-requis n°2 : un développement temporisé

Afin d'organiser un développement harmonieux et pérenne pour le territoire du SCoT dans son ensemble, **le scénario global de croissance retenu** (englobant une croissance démographique, une croissance économique et une croissance résidentielle) **se structure sur trois temps :**

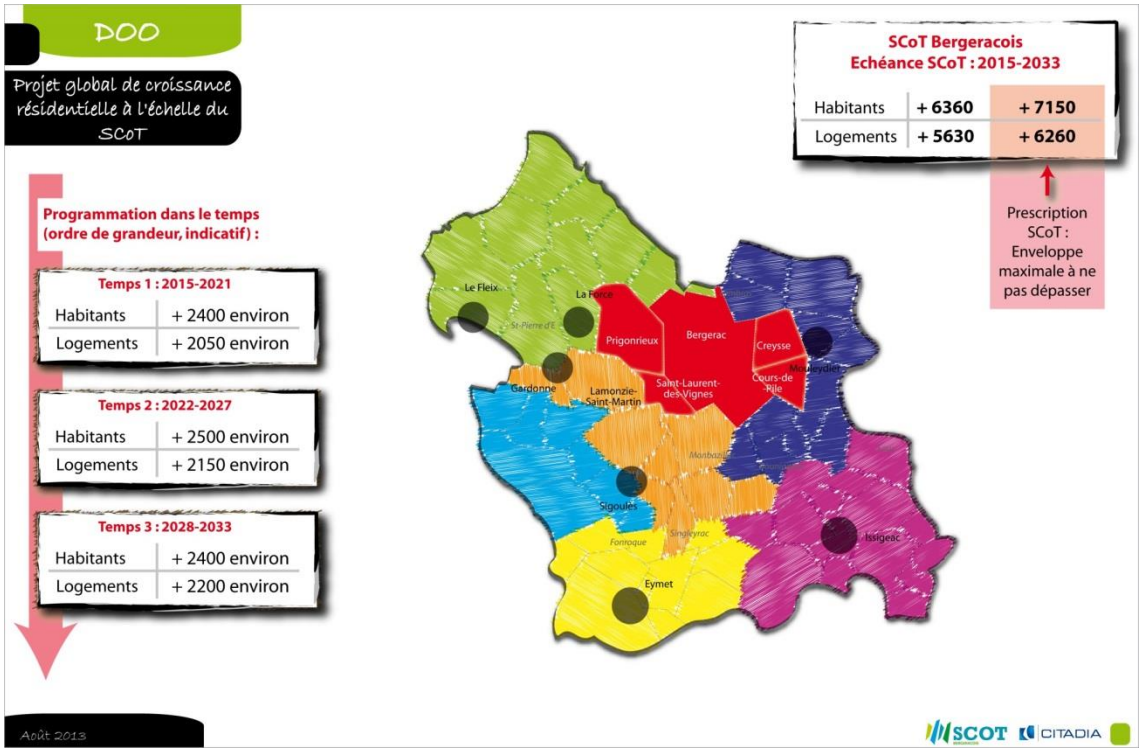
→**Temps 1 – 2015-2021 :** concentrer les efforts majoritairement sur le pôle urbain de Bergerac (les autres communes préparant toutes les conditions pour accueillir un développement plus marqué aux temps suivants) ;

→**Temps 2 – 2022-2027 :** mener les efforts à la fois sur Bergerac et les pôles d'équilibre ;

→**Temps 3 – 2028-2033 :** diffuser le développement sur l'ensemble du territoire ;

→**En « tout temps » :** valoriser et promouvoir le cadre de vie du Bergeracois dans son ensemble (et en tenant compte des spécificités locales).

Pré-requis n°3 : accueillir à l'horizon 2035 environ 7000 habitants supplémentaires



Axe n°I. RECENTRER LE PROJET DE TERRITOIRE SUR L'AMELIORATION DE LA « VIE QUOTIDIENNE »

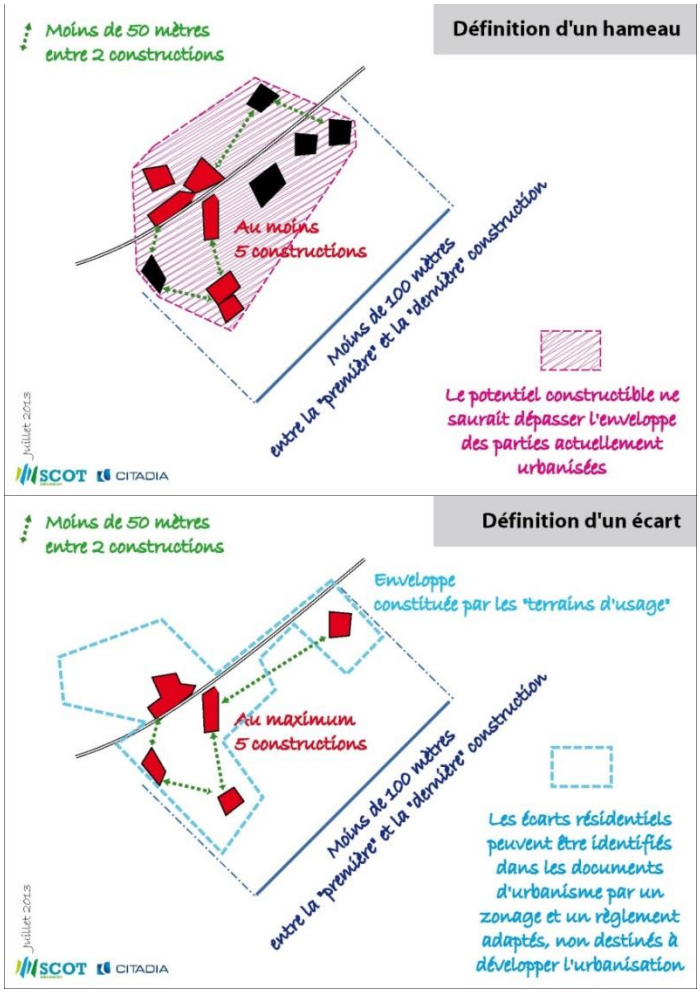
O.1. « Intensifier » les formes urbaines pour créer des quartiers d'habitat et d'affaires agréables à vivre

Orientation

Dans le but de recomposer des tissus urbains plus qualitatifs, des principes d'aménagement adaptés à la géographie locale et respectueux du caractère paysager dans lequel ces projets d'urbanisation s'inscrivent doivent être privilégiés respect de l'héritage urbain traditionnel (prise en compte des perspectives, prise en considération des motifs naturels tels que haies ou boisements ou mares, …).

objectif Prescription

Proscrire le mitage et fixer des limites si claires que qualitatives pour distinguer « le construit » du « naturel / agricole »


Définition d'un hameau
Moins de 50 mètres entre 2 constructions
Au moins 5 constructions
Moins de 100 mètres entre la "première" et la "dernière" construction
Le potentiel constructible ne saurait dépasser l'enveloppe des parties actuellement urbanisées
juillet 2013
SCOT
CITADIA
Définition d'un écart
Moins de 50 mètres entre 2 constructions
Enveloppe constituée par les "terrains d'usage"
Au maximum 5 constructions
Moins de 100 mètres entre la "première" et la "dernière" construction
Les écarts résidentiels peuvent être identifiés dans les documents d'urbanisme par un zonage et un règlement adaptés, non destinés à développer l'urbanisation
juillet 2013
SCOT
CITADIA

☐ Un hameau est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant *plus de 5 constructions* distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.

- Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant *moins de 5 constructions* distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.

 # P.1. **Le SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche :**

- **Des villes, bourgs et villages existants,**
- **Des hameaux existants,**
- **Des écarts existants (destinés à devenir des hameaux).**

 # P.2. **Les enveloppes des extensions urbaines seront définies et programmées au regard de la prise en compte des activités agricoles en place et de leurs projets de développement** afin d'éviter le morcellement des parcelles agricoles et l'enclavement des exploitations agricoles par l'urbanisation. **Une justification des choix de zonage sera notamment attendue dans ce sens lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.**

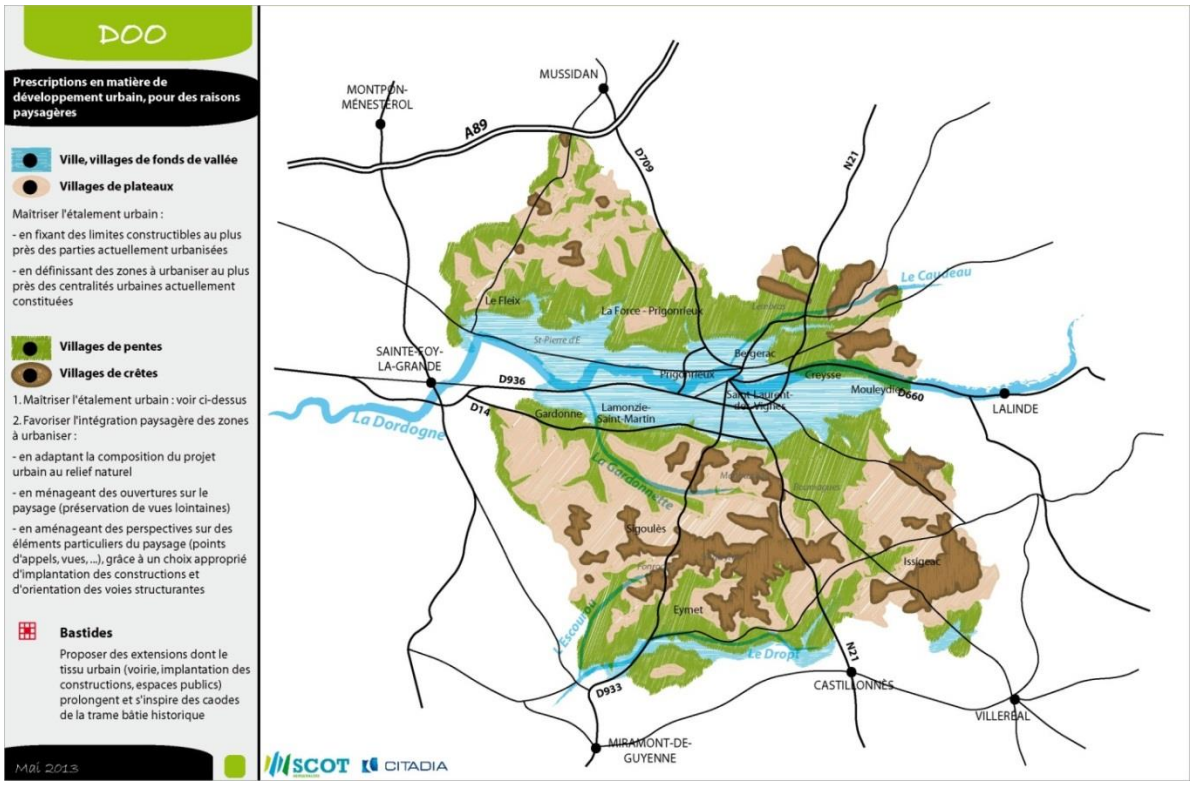
 # P.3. **Le mitage des espaces agricoles est interdit. Les extensions des écarts et la multiplication de constructions isolées sont proscrites dès lors que l'intérêt général de développer l'urbanisation n'est pas démontré comme prioritaire et indispensable à l'optimisation des investissements mis en œuvre par la collectivité.** Le renoncement à l'intérêt de préserver l'exploitation agricole du foncier ne peut être étudié qu'au regard d'une forte rationalisation du foncier (justification d'une forte densité, en lien avec des réseaux et des équipements en place, de traduisant par un nombre de ménages ou un nombre d'emplois attendus à l'hectare particulièrement élevé).

objectif prescription

Redonner structure et sens aux extensions urbaines : étendre les villes et les villages de manière à valoriser l'héritage traditionnel (urbain et architectural)

 # P.4. **La carte suivante oriente les attentes en particulier liées à l'implantation du nouveau bâti, au regard de critères géographiques. Des justifications particulières seront attendues dans les documents d'urbanisme locaux et des dispositions pourront être exigées afin de garantir une composition cohérente dans les secteurs à urbaniser.**

- **Un diagnostic paysager approfondi sera réalisé dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux pour les sites présentant des enjeux particulièrement forts en matière d'intégration paysagère des extensions urbaines.** Cette analyse paysagère prendra pour base (lorsqu'ils existent) les Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères réalisées par le CAUE, l'étude réalisée par l'Ecole d'Architecture de Bordeaux, ou tout autre étude en la matière.
- **Cette étude aura pour finalité de mettre en évidence les enjeux paysagers en vue de proposer des dispositions adaptées (schéma valant Orientation d'Aménagement et de Programmation, zonage particulier, règlement particulier, …).**


DOO
Prescriptions en matière de développement urbain, pour des raisons paysagères
Ville, villages de fonds de vallée
Villages de plateaux
Maîtriser l'étalement urbain :
- en fixant des limites constructibles au plus près des parties actuellement urbanisées
- en définissant des zones à urbaniser au plus près des centralités urbaines actuellement constituées
Villages de pentes
Villages de crêtes
1. Maîtriser l'étalement urbain : voir ci-dessus
2. Favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser :
- en adaptant la composition du projet urbain au relief naturel
- en ménageant des ouvertures sur le paysage (préservation de vues lointaines)
- en aménageant des perspectives sur des éléments particuliers du paysage (points d'appels, vues, ...), grâce à un choix approprié d'implantation des constructions et d'orientation des voies structurantes
Bastides
Proposer des extensions dont le tissu urbain (voirie, implantation des constructions, espaces publics) prolongent et s'inspire des caodes de la trame bâtie historique
Mai 2013
SCOT
CITADIA
MUSSIDAN
MONTPON-MÉNESTÉROL
A89
D709
N21
Le Fleix
La Force - Prigonrieux
Bergerac
SAINTE-FOY-LA-GRANDE
D936
Prigonrieux
Creysse
Mouleydier
D660
LALINDE
D14
Gardonne
Lamonzie-Saint-Martin
La Dordogne
Sigoulès
Issigeac
Eymet
D933
CASTILLONNÈS
VILLEREAL
MIRAMONT-DE-GUYENNE

Cf. ATLAS. Fig 3.

Recommandations

En fonction de la typologie des villages ou hameaux anciens, les préconisations d'accompagnement des extensions urbaines sont diverses :

- ***Les « villages-rue »*** *pourront s'étendre de manière linéaire, dans le respect de l'agencement originel des constructions et de jardins privatifs du cœur historique (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, … seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement).*
- ***Les villages agglomérés*** *s'étendront « en épaisseur », c'est-à-dire sur des emprises suffisamment profondes pour favoriser une organisation d'ensemble (se mettant en place progressivement, par tranches, si besoin) cohérente et connectée aux autres quartiers au niveau de plusieurs points d'ancrage. La voirie interne pourra aisément constituer des boucles, ce qui facilitera les déplacements doux d'un quartier à l'autre et le passage des engins techniques (qui peinent à faire demi-tour dans les voies en impasse). Le vocabulaire de la trame des voiries, des espaces publics et de l'implantation des constructions par rapport à ces espaces qui fédèrent sera étudié minutieusement e s'inspirera de celui rencontré dans le cœur du village.*
- ***Les villages perchés ou en ligne de crête*** *pourront s'étendre sur le long de leur promontoire ou en seconde couronne, tant que la structure originelle de la partie ancienne est respectée et prolongée (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, … seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement). Si des vues ou des panoramas s'ouvrent sur des perspectives lointaines et dégagées du grand paysage, les aménagements devront veiller à ne pas les obstruer et à les valoriser, grâce à un choix judicieux de l'implantation des constructions et de la végétation d'agrément.*
- ***Les extensions envisagées sur des pentes ou adossées à des coteaux*** *devront particulièrement soigner les terrassements et l'orientation des constructions par rapport à la pente. La gestion des eaux pluviales est primordiale sur ces sites, du fait d'une topographie particulière et d'une artificialisation qui accélère les vitesses de ruissellement*
- ***Les villages forestiers*** *qui se sont traditionnellement développés dans les clairières, de façon diffuse, devront respecter l'organisation originelle des bourgs et limiter le développement à proximité immédiate des massifs (risque feu de forêt à considérer).*

DOO

Prescriptions en matière de développement urbain, pour des raisons paysagères

Ville, villages de fonds de vallée

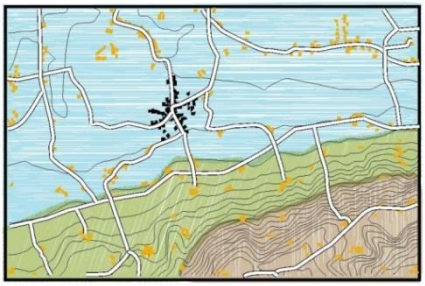
Villages de plateaux

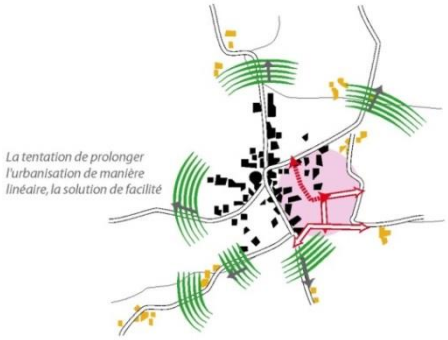
Maîtriser l'étalement urbain :

- en fixant des limites constructibles au plus près des parties actuellement urbanisées
- en définissant des zones à urbaniser au plus près des centralités urbaines actuellement constituées

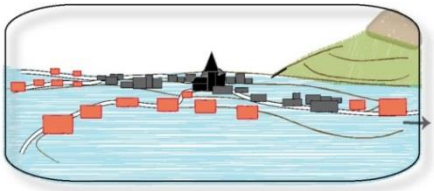
Mai 2013

Les villes et villages sur fond plat (plaine, plateau)





La tentation de prolonger l'urbanisation de manière linéaire, la solution de facilité



La tentation de prolonger l'urbanisation de manière linéaire, la solution de facilité

Recommandations

Définir les enveloppes constructibles au plus près de l'existant

Gérer les franges, les transitions entre "le construit" et "la campagne"

Envisager une trame de voirie :

- **qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)**
- **qui permette d'éviter l'enclavement de terrain,**
- **qui ouvre un potentiel de développement pour le futur**

SCOT CITADIA

DOO

Prescriptions en matière de développement urbain, pour des raisons paysagères

Villages de pentes

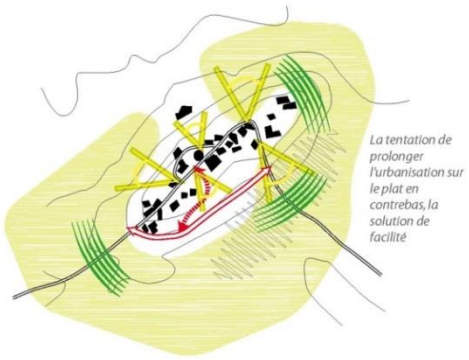
Villages de crêtes

1. Maîtriser l'étalement urbain : voir ci-dessus
2. Favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser :

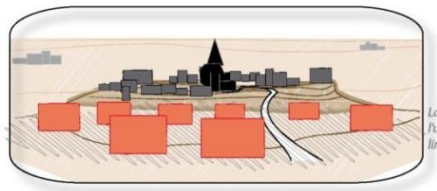
- en adaptant la composition du projet urbain au relief naturel
- en ménageant des ouvertures sur le paysage (préservation de vues lointaines)
- en aménageant des perspectives sur des éléments particuliers du paysage (points d'appels, vues, ...), grâce à un choix approprié d'implantation des constructions et d'orientation des voies structurantes

Mai 2013

Les villes et villages sur relief (pente, promontoire)



La tentation de prolonger l'urbanisation sur le plat en contrebas, la solution de facilité



La tentation de prolonger l'urbanisation de manière linéaire, la solution de facilité

Recommandations

Définir les enveloppes constructibles au plus près de l'existant

Préserver le glacis naturel et/ou agricole

Implanter judicieusement les constructions pour préserver des échappées visuelles, des fenêtres ouvertes ou dérobées sur la campagne, des panoramas, ...

Envisager une trame de voirie :

- **qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)**
- **qui suivent les lignes topographiques**
- **qui ouvre un potentiel de développement pour le futur**

SCOT CITADIA

 # P.5. **Pour <u>tous les secteurs de développement urbain dont la superficie est supérieure à 1 ha</u>, les documents d'urbanisme locaux devront faire état des dispositions[1] prévues en suivant *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- **Proposer des implantations et des orientations de constructions** adaptées pour une économie d'énergie, respectueuses des aspérités du relief et du cadre paysager **;**
- **Justifier d'un respect de la structure du tissu urbain originel qu'ils prolongent** (desserte de voiries, rapport à l'espace public, …) **;**
- **Proposer des implantations et des orientations de constructions ne faisant pas obstacle à une vue** remarquable (panorama ouvert sur le « grand paysage ») **ni à des perspectives remarquables sur des éléments d'intérêt patrimonial** (protégés ou non)**. La composition de l'aménagement veillera au contraire à valoriser et à « mettre en scène » tout élément paysager à l'intérieur du site ou en covisibilité du site dès lors que cela contribue à préserver une identité locale ou à renforcer un lien avec le cadre environnant ;**
- **Proposer des espaces publics de respiration dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales** (espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie, restauration d'un corridor écologique indispensable au déplacement de nombreuses espèces, réduction des effets d'ilots de chaleurs, …) **mais aussi sociales** (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, …) **;**
- **Définir des espaces de transition harmonieuse aux franges de la zone à urbaniser, dans le but d'éviter les « effets de rupture »** (transition grâce à un épannelage des hauteurs si le nouveaux quartier fait charnière entre des îlots collectifs et des îlots pavillonnaires, transition végétalisée avec des essences locales au niveau de la zone de contact entre le nouveau quartier et la campagne environnante, …) **;**
- **Faciliter la mise en œuvre d'une desserte collective en voirie et réseaux divers, à terme.**

[1] Les dispositions règlementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés. Dans le cas où aucune disposition règlementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

Recommandations

- *En contrepartie d'une plus forte densité et compacité attendue dans les formes urbaines qui seront produites sur le secteur du pôle urbain Bergeracois, il est important de proposer des mesures compensatrices telles que l'intégration d'espaces végétalisés, privatifs ou mutualisés (jardins partagés, …).*
- *Il est attendu que des opérations-pilotes, particulièrement qualitatives, prennent place dans le secteur du pôle urbain Bergeracois : éco-quartiers, cités-jardins, etc.*
- *Le terroir agricole, présent et identitaire pour le territoire du SCoT, pourra être source d'inspiration dans la conception des nouveaux quartiers. Il est possible d'imaginer l'introduction d'espaces cultivés ou encore d'exploitations adaptées au milieu urbain.*

Intégration paysagère d'un nouveau quartier

- *Illustrations d'éléments de composition d'un quartier urbain, valorisant pour les habitants et respectueux du cadre environnant*

Source : CAUE 24, Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères

Intégration paysagère d'un nouveau quartier

- *Réflexion sur les enjeux et possibilités d'extension d'un village tout en prenant en compte les spécificités locales du paysage*

(3) QUALIFIER UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLAGE : DE LA ZONE D'ACTIVITÉ AU PARC
Le parc d'activités doit s'affranchir du simple zonage et de l'exclusion. Partie intégrante du village, il doit véhiculer l'image escomptée et aller au délà des mesures compensatoires écologiques en adoptant une vraie position vis à vis du paysage dans lequel il s'insère. Sur la hauteur, le parc doit accueillir architecture de qualité et espaces publics, en dialogue avec les paysages viticoles. Un schéma d'aménagement général doit être élaboré ainsi qu'un cahier de préconisations d'appropriation des parcelles pour les entrepreneurs.
Un premier plan bucolique, paysages-image de SIgoulès, surplombés de lotissements d'activités banalisants.
Parc d'activité de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq Une architecture au contact de l'agriculture
Hôtel d'entreprise à Pucel (44) Architecture de qualité dialoguant avec les éléments du paysage, ici une retenue colinaire
(2) GÉRER UNE EXTENSION PROGRESSIVE AU VILLAGE
L'extension du village doit se concentrer aux abords de la Bastide, entre les deux ruisseaux, autour du nouveau pôle de services. Un axe transversal, entre parc d'agrément, espace d'habitations et parc d'activités, structurera ce nouvel espace urbanisé. Une trame urbaine devra être définie à partir de ces éléments paysagers déterminants. Cette extension devra être plus dense mais aussi entretenir plus de rapport avec les espaces agricoles et désormais avec le parcs des ruisseaux.
(1) CRÉER UN PARC FÉDÉRATEUR AUTOUR DES RUISSEAUX
Le parc des ruisseaux est à la fois limite d'urbanisation et vecteur de lien entre le Bastide et son expansion existante. Il permet de lier les différentes entités du village à travers différentes formes. Que ce soit par la création d'un espace public autour de la retenue d'eau, véritable potentiel à proximité immédiate du village, ou simplement par la continuité de l'accessibilité aux berges. Aussi, le maintien, ou la reconstitution par endroits, de la ripisylve permet de renforcer la continuité écologique.
Partenaires
Mairie de Sigoulès
Communauté de communes des Coteaux de Sigoulès
Chambre d'agriculture de la Dordogne
Agriculteurs et propriétaires de parcelles
Chefs d'entreprises
CAUE
Agence de l'Environnement et de la maitrise de l'énergie (AEU)
Boite à outils
Plan Local d'Urbanisme de Sigoulès : plan de zonage (Au1, Au2, UY) et révision des articles AU1-13 et UY-11 et rédaction de UB-13
Contrat de gestion en partenariat avec les agriculteurs et propriétaires de parcelles sur le versant
Cahier de prescriptions d'appropriation des parcelles de la zone d'activité
Approche Environnementale de l'Urbanisme
(6) INSTAURER UNE GESTION COMMUNE AUX ESPACES OUVERTS
Afin que la Bastide continue à dialoguer avec son versant agricole, un cahier de préconisations permettra de redéfinir les «espaces ouverts» privés en recommandant la plantation de vergers, de haies champêtres d'essences indigènes et proposera un mode de gestion des espaces enherbés par le déplacement d'un troupeau d'ovins. Aussi la replantation de vigne sera envisagée dans les parcelles agricoles résiduelles.
Scénario d'évolution des paysages du versant d'après les préconisations
Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux/Formation Paysagiste DPLG / Exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

objectif prescription

Soigner l'intégration paysagère des entrées de ville « économiques »

 # P.6. **Un Règlement de Publicité Intercommunal devra être réalisé *a minima* sur l'Agglomération de Bergerac.**

 # P.7. **Des études « Amendement Dupont », appelées aussi L111.1.4 en référence à l'article du Code de l'Urbanisme qui les mentionne, devront être réalisées dès lors que des constructions sont envisagées sur les principaux axes d'entrée dans l'agglomération ou à proximité des entrées de bourgs pour les autres communes. Ces études veilleront à assurer une intégration paysagère de qualité des nouvelles constructions ou des aménagements envisagés.**

O.2. Organiser des déplacements alternatifs à la voiture individuelle et prévoir un développement urbain cohérent avec cette gestion des mobilités « de proximité »

orientation

Les mobilités doivent évoluer. Afin de s'adapter aux besoins de tous les usagers, le SCoT incite à travailler sur plusieurs champs : l'adaptation les solutions aux caractéristiques des territoires (différenciation urbain/rural nécessaire) et la remise en question des pratiques de l'urbanisme.

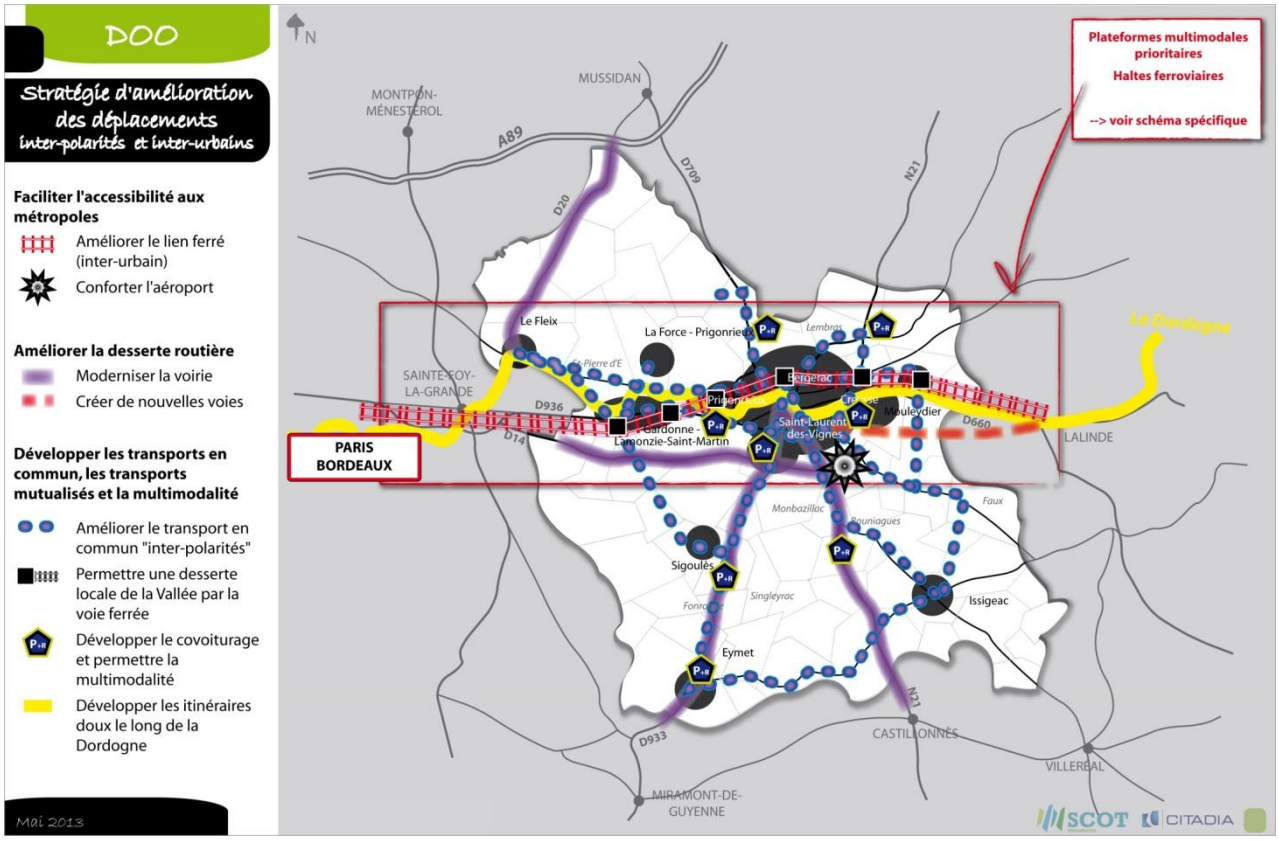
objectif prescription

Développer les transports en commun et la mutimodalité afin de réduire l'émission de gaz à effet de serre

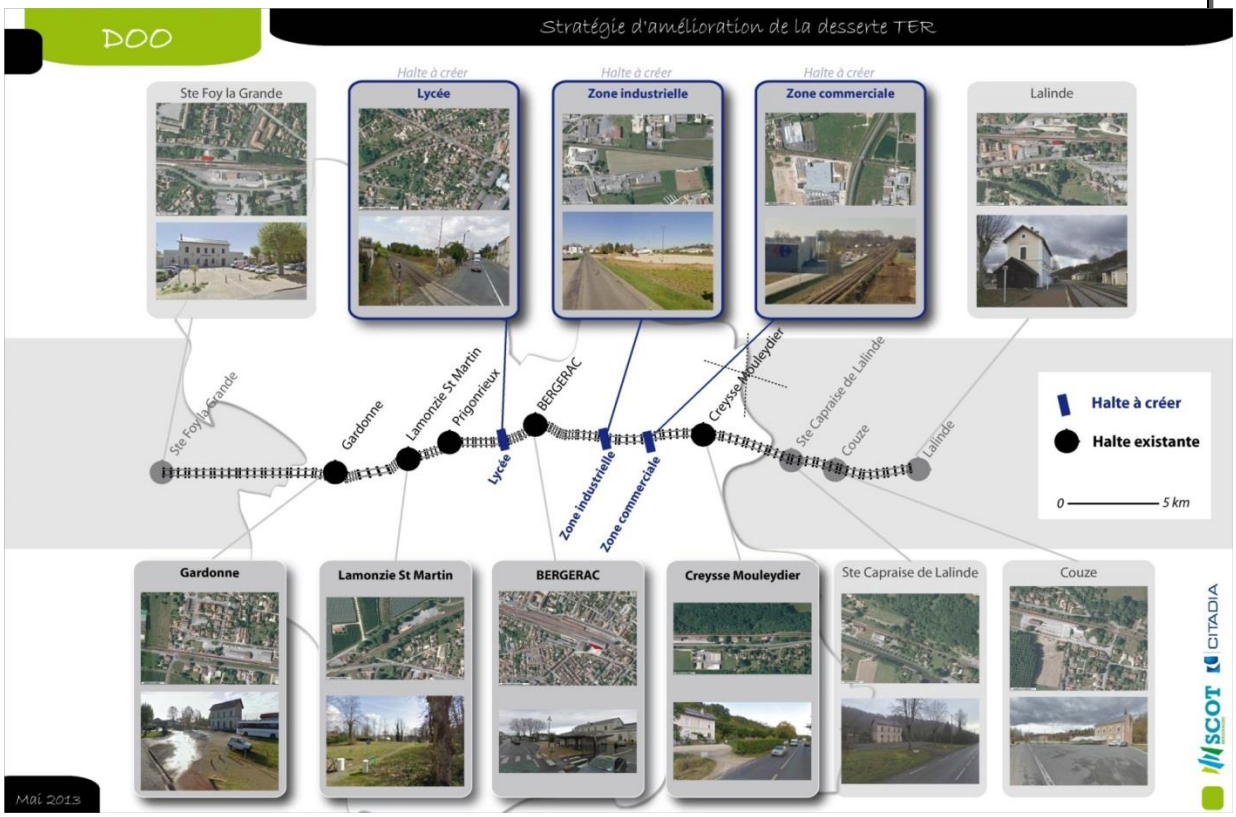
 # P.8. **Le réseau de transports collectifs sera réalisé à l'échéance 2033 sur l'ensemble du territoire et programmé en 3 temps :**

- **Mise en œuvre d'un réseau « primaire », dense et performant, au niveau des communes urbaines en lien avec les parkings-relais et les principales zones d'activités économiques (identifiées dans l'axe IV de ce DOO) ;**
- **Mise en œuvre d'un réseau « secondaire », radial entres les pôles d'équilibre et Bergerac, accompagné d'un réseau transversal reliant les polarités d'équilibre entre elles ;**
- **Mise en œuvre éventuelle d'un service de Transport A la Demande (TAD) pour répondre aux besoins des communes rurales en lien avec les Espaces Multimodaux Relais (EMR) des polarités du SCoT et la structuration du covoiturage envisagée.**

 # P.9. **La gare de Bergerac devra être aménagée de manière à créer un pôle multimodal permettant le départ en mobilité douce en toute sécurité vers le centre-ville.**



 # P.10. **Des points d'arrêt (haltes) seront développés sur la ligne ferrée pour faire de cette voie un axe principal de transports collectifs à l'échelle de la Vallée de la Dordogne, sur la base du schéma suivant (à valider avec les partenaires RFF, SNCF, Région Aquitaine, …):**



objectif prescription

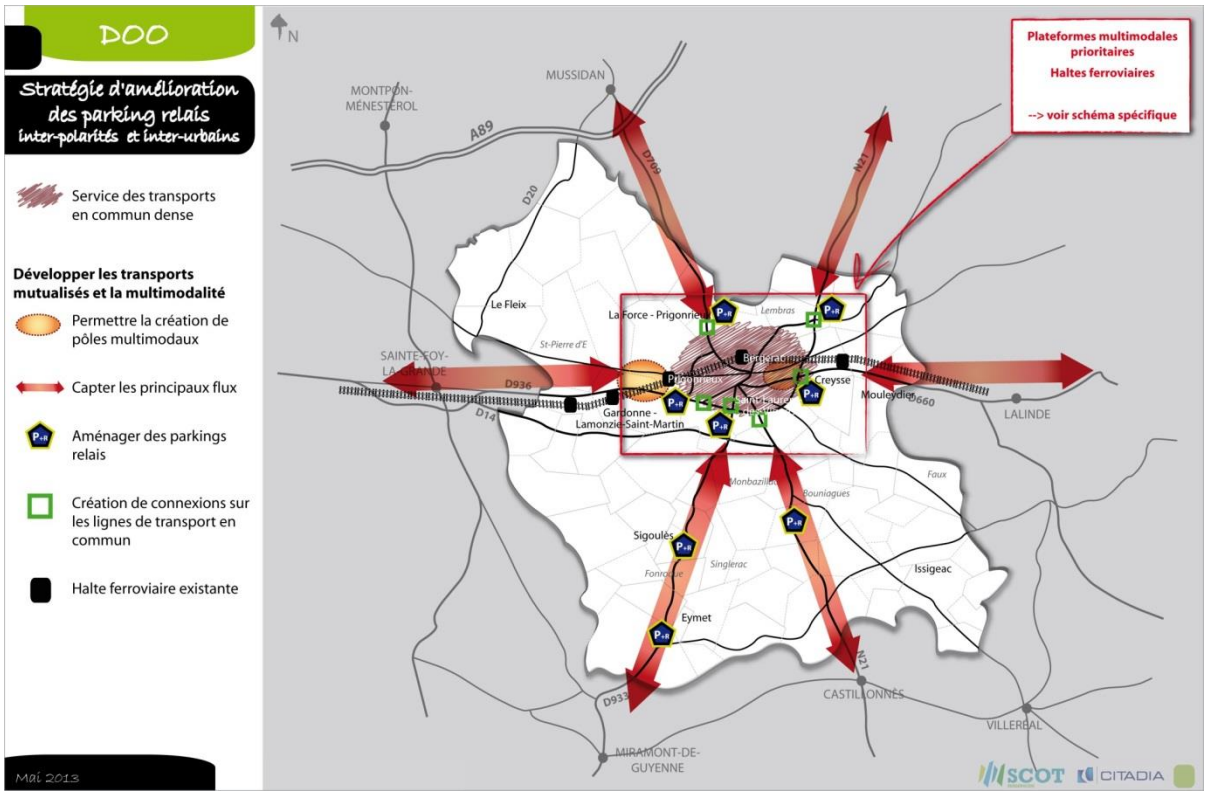
Organiser le maillage de parkings-relais et des aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire.

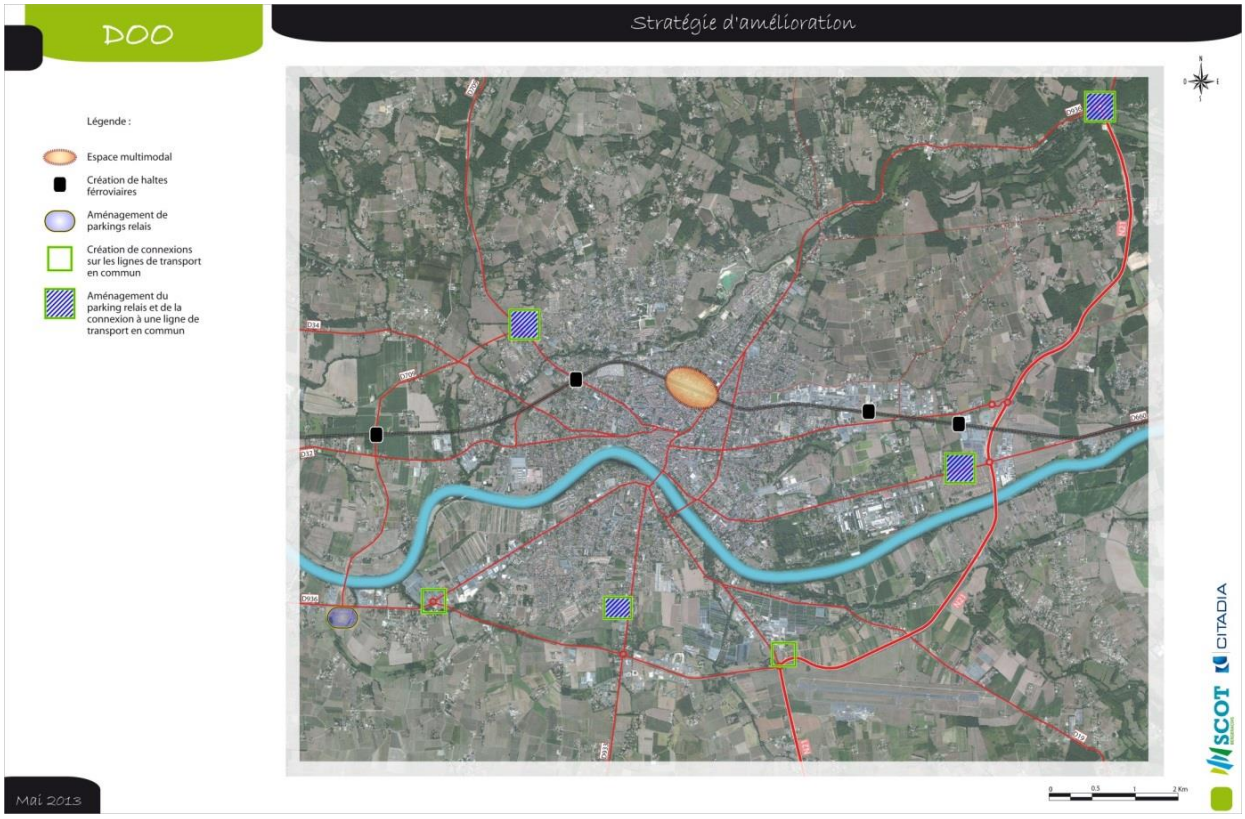
 # P.11. **Des Espaces Multimodaux Relais (EMR) et des nœuds de covoiturage seront répartis sur tout le territoire du SCoT, pour une cohérence d'ensemble, conformément au schéma suivant.**

- **Les EMR seront aménagés de sorte à être facilement identifiables.**
- **Les parkings seront aménagés de sorte à être :**
  - **situés « au plus près » d'une gare ou d'une ligne de transport collectif ;**
  - **situés « aussi loin que possible» des grands pôles qui attirent de nombreux déplacements, pour permettre aux usagers de parcourir le plus de kilomètres possible en transports collectifs et le moins de kilomètres possible en voiture.**
  - **accessibles par des modes doux.**

Recommandations

- *Créer un service public lié au covoiturage facilitera la prise de contact entre covoitureurs.*
- *Ces actions gagneront à être liées à une opération de promotion auprès des actifs, des jeunes et des entreprises.*




DOO
Stratégie d'amélioration
Légende :
Espace multimodal
Création de haltes ferroviaires
Aménagement de parkings relais
Création de connexions sur les lignes de transport en commun
Aménagement du parking relais et de la connexion à une ligne de transport en commun
Mai 2013
SCOT
CITADIA

Cf. ATLAS. Fig 4.

objectif prescription

Développer les liaisons douces permettant de relier les zones d'habitat aux équipements et aux zones d'emploi afin de limiter l'usage de la voiture personnelle pour des trajets quotidiens

 # P.12. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)* dans le but de réfléchir à une organisation d'ensemble des itinéraires « doux ». Les OAP (ou autre schéma assimilable à une OAP) devront notamment apporter des réponses dans la conception des nouveaux quartiers en matière de continuités douces, dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- **Connexions** : les itinéraires doux devront faciliter les déplacements de proximité, en permettant aux usagers d'accéder facilement aux équipements de la commune ;
- **Intermodalité** : les itinéraires doux devront faciliter l'intermodalité, c'est-à-dire l'accès aux transports collectifs (arrêt de bus, gare, aire de covoiturage, …) depuis et vers : les zones d'habitat, les zones d'emploi, les bourgs, les sites touristiques, l'aéroport, …

- **Traitement des espaces publics** : l'emprise des cheminements et des pistes devra être adaptée aux usages, l'objectif étant que ces itinéraires soient efficaces et financièrement abordables pour la collectivité ;
- **Valorisation d'espaces à caractère naturel** : les « zones tampons » et les continuités écologiques à l'intérieur de la zone de projet peuvent être le support de liaisons douces ;
- **Valorisation du patrimoine et promotion** touristique : les modes doux des nouveaux quartiers devront se connecter aux itinéraires touristiques lorsqu'ils existent à proximité.

 # P.13. **Les collectivités veilleront à :**

- **poursuivre le maillage des chemins de randonnée à l'échelle du SCoT ;**
- **à ce que les chemins puissent, le cas échéant, se connecter à la Voie Verte des rives de la Dordogne.**

objectif prescription

Réduire les besoins en mobilités en faisant des choix de développement urbain cohérents avec la desserte en transports alternatifs à la voiture

 # P.14. **Les choix de développement urbain devront être motivés au regard des besoins de mobilités de la population et de la desserte du quartier.**

 # P.15. **Tout projet urbain à vocation commerciale générant plus de 5000 m² de surface de plancher devra être desservi, dans un rayon de moins de 300 mètres, par un arrêt de transport collectif.**

 # P.16. **Les besoins de mobilités pourront être réduits en renforçant la mixité urbaine (fonctionnelle) dans les opérations d'aménagement.**

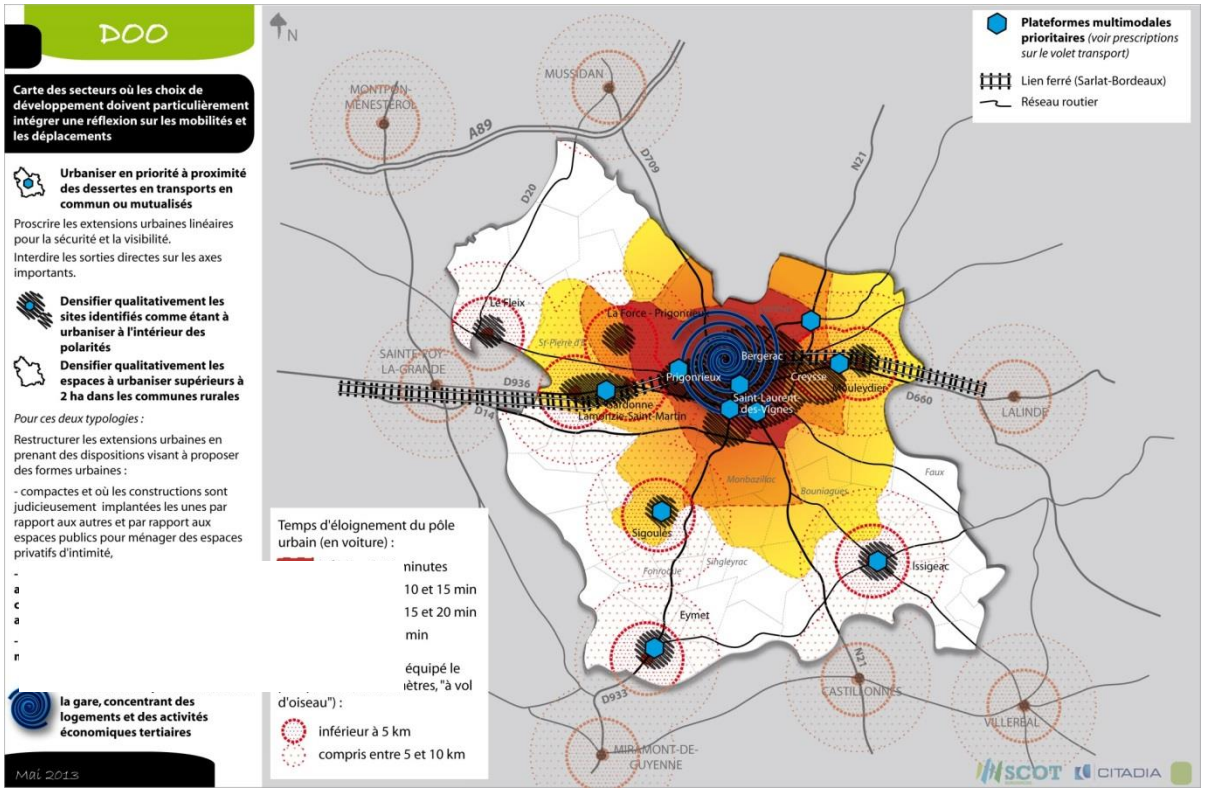
 # P.17. **Densifier qualitativement les sites à urbaniser des communes desservies en transports collectifs. Cette disposition s'applique à toutes les zones « A Urbaniser » des polarités urbaines et d'équilibre de plus de 2 ha (ou pouvant accueillir plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle). Les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)* dans le but de réduire les besoins en mobilités. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- **Principes de multi-mobilités** : desserte en transports collectifs, cheminements doux pour les déplacements de proximité, …
- **Principes de densification de l'habitat** : typologies, implantations, intégration d'espaces publics et de stationnement, principes d'insertion paysagère et environnementale, …

 # P.18. **<u>Pour les communes non desservies en transports collectifs</u>, les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)* dans le but de réduire les besoins en mobilités. Cette prescription concerne les zones <u>constructibles « ouvertes » de plus de 2 hectares ou pouvant accueillir plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle</u>. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- **Proposer des formes urbaines compactes, où les constructions sont judicieusement implantées les unes par rapport aux autres et par rapports aux espaces publics pour ménager des espaces privatifs d'intimité,**
- **Intégrer des micro-plateformes multimodales, appropriées selon la destination et la capacité de la zone : parkings à vélo, arrivée de TAD, ….**
- **Intégrer des itinéraires "doux" pour les mobilités de proximité.**

 # P.19. **La carte suivante identifie les secteurs pour lesquels les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des dispositions en matière de prise en compte des déplacements dans les choix de développement urbain *(zonage et règlement adaptés, schémas de composition des zones de développement, …).* Le rapport de présentation sera particulièrement motivé dans ce sens.**


DOO
Carte des secteurs où les choix de développement doivent particulièrement intégrer une réflexion sur les mobilités et les déplacements
Urbaniser en priorité à proximité des dessertes en transports en commun ou mutualisés
Proscrire les extensions urbaines linéaires pour la sécurité et la visibilité.
Interdire les sorties directes sur les axes importants.
Densifier qualitativement les sites identifiés comme étant à urbaniser à l'intérieur des polarités
Densifier qualitativement les espaces à urbaniser supérieurs à 2 ha dans les communes rurales
Pour ces deux typologies :
Restructurer les extensions urbaines en prenant des dispositions visant à proposer des formes urbaines :
- compactes et où les constructions sont judicieusement implantées les unes par rapport aux autres et par rapport aux espaces publics pour ménager des espaces privatifs d'intimité,
la gare, concentrant des logements et des activités économiques tertiaires
Mai 2013
N
Plateformes multimodales prioritaires (voir prescriptions sur le volet transport)
Lien ferré (Sarlat-Bordeaux)
Réseau routier
Temps d'éloignement du pôle urbain (en voiture) :
inférieur à 5 km
compris entre 5 et 10 km
MONTPON-MÉNESTÉROL
MUSSIDAN
A89
D709
D20
N21
Le Fleix
La Force - Prigonrieux
Sainte-Foy-la-Grande
Bergerac
Prigonrieux
Creysse
Queyssac
Saint-Laurent-des-Vignes
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt
Lamonzie-Saint-Martin
D936
D660
LALINDE
Monbazillac
Rouffignac
Faux
Sigoulès
Singleyrac
Issigeac
Eymet
N21
D933
CASTILLONNÈS
VILLEREAL
MIRAMONT-DE-GUYENNE
SCOT
CITADIA

O.3. Offrir tant aux habitants qu'aux entreprises des équipements et des services adaptés

orientation

Le SCoT entend prolonger les actions prévues dans le cadre du Schéma Territorial d'Aménagement Numérique (STAN) mis en œuvre à l'échelle du département de la Dordogne.

objectif prescription

Favoriser le désenclavement numérique du territoire

 # P.20. **Le développement des réseaux numériques sur l'ensemble du territoire devra être intégré en prévoyant notamment des fourreaux permettant le passage de la fibre dans toutes les opérations d'aménagement.**

objectif prescription

Renforcer les polarités

 # P.21. **Les équipements et services doivent être développés prioritairement sur les polarités, notamment les équipements médicaux (maisons de santé, pharmacies, …), les équipements sportifs (centre aquatique, gymnases, stades, …), les équipements culturels (théâtre, salle de spectacle, …), …etc.**

Recommandations

→ *Le SCoT propose de réduire la fracture numérique en offrant une qualité de service satisfaisante à l'ensemble de la population : desservir l'ensemble des centres-bourgs par une connexion haut-débit (ADSL, WIMAX, NRA – zone d'ombre …) et préparer l'arrivée du très haut-débit.*

Axe n°II. DESENCLAVER LE BERGERACOIS ET LUI OFFRIR UNE LISIBILITE ECONOMIQUE PLUS AFFIRMEE

O.4. Optimiser la desserte interurbaine

L'optimisation de l'accès à Bordeaux et à Paris pour l'ensemble de la population du SCoT dépend également de la performance des liaisons ferroviaires locales : l'amélioration de la ligne TER est indispensable afin que les correspondances soient possibles.

L'amélioration du lien ferré entre Bergerac et Bordeaux sera confortée en poursuivant la rénovation de la ligne TER « Bordeaux / Sarlat » et en optimisant la performance des liaisons ferroviaires locales.

Optimiser la desserte interurbaine vers Bordeaux puis Paris pour rapprocher Bordeaux de Bergerac

 # P.22. **La ligne interurbaine vers Bordeaux sera cadencée à la demi-heure aux heures de pointe et à l'heure sur les périodes creuses.**

Recommandations

- → *Des trains « directs » seront privilégiés pour réduire le temps de parcours entre les 2 agglomérations. Des aménagements de voie (sécurisation sont à prévoir.*
- → *Une optimisation de la connexion à la future LGV doit être recherchée.*

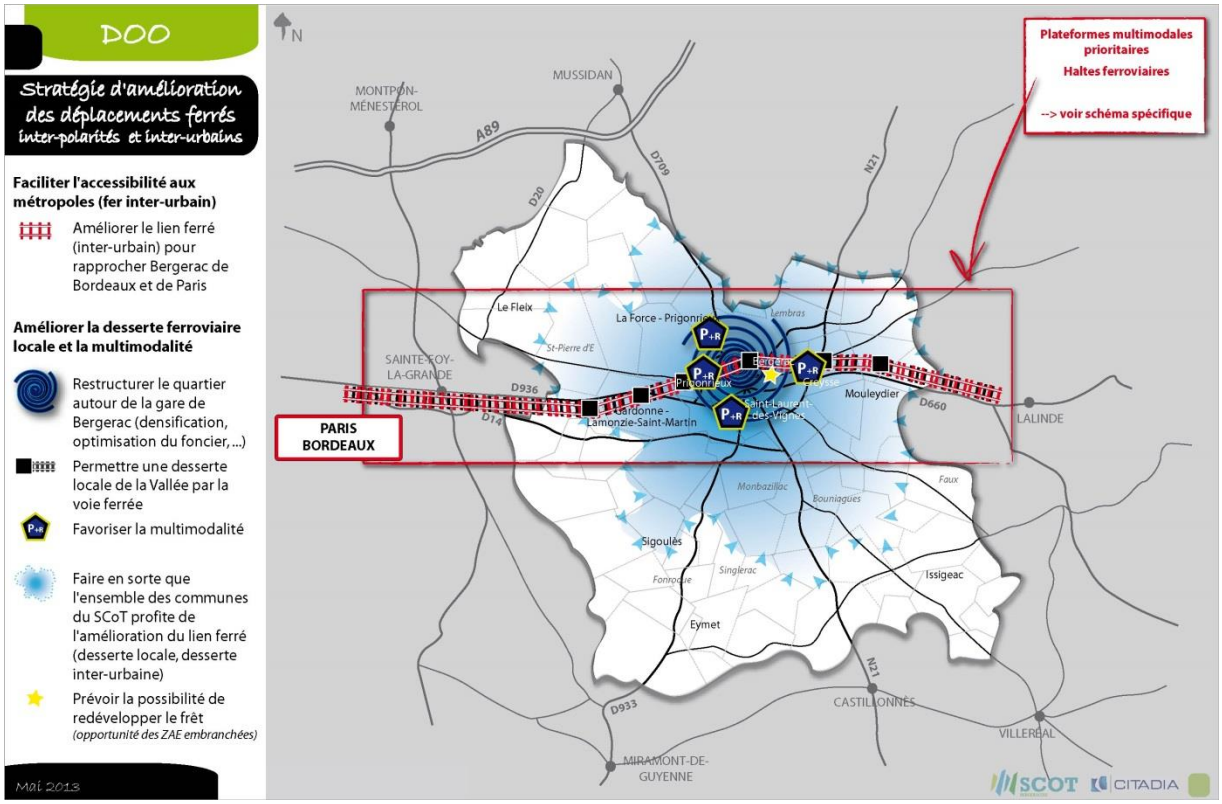
Retravailler l'organisation et l'aménagement de la gare ferroviaire de Bergerac

 # P.23. **Le quartier autour de la gare ferroviaire de Bergerac sera restructuré dans le cadre d'un projet urbain qui concentrera des logements et des activités économiques tertiaires (activités nécessitant notamment de tisser des liens étroits avec les métropoles de Bordeaux et de Paris). Ce projet fera *a minima* l'objet d'une transcription en OAP dans le PLU de Bergerac ou le PLUi de la CAB avant 2021.**

 # P.24. **Une stratégie de maîtrise foncière des terrains à enjeux devra être mise en œuvre autour de la gare ferroviaire de Bergerac pour réaliser ces projets.**

Ne pas écarter la possibilité de redévelopper du fret ferroviaire dans les zones économiques actuellement embranchées

 # P.25. **L'embranchement au fer des zones économiques sera préservé (notamment les sites de l'ESCAT et de la SNPE) pour, en cas de nécessité ou de conjoncture plus favorable, permettre de redévelopper le fret ferroviaire.**



De nombreuses voies départementales permettent de compléter le maillage. Cependant la forme « en étoile » du réseau routier depuis le pôle de Bergerac rend actuellement difficile le raccordement des routes principales entre elles.

orientation

Les connexions (multimodes) à l'agglomération de Bergerac d'une part et à la métropole régionale (Bordeaux) d'autre part doivent être améliorées. Cette orientation a pour but d'offrir un regain d'attractivité pour l'installation de nouvelles entreprises, de donner à Bergerac une place plus aisée d'agglomération complémentaire à la métropole Bordelaise.

objectif prescription

Améliorer les flux (entrées et sorties) de transport logistique

 # P.26. **Un site permettant d'accueillir une plateforme logistique doit être réservée sur le territoire du SCoT, en lien avec la ligne ferroviaire, la RD 660 ou la RD 936, l'autoroute A89 (au Nord du SCoT) et les principales zones économiques identifiées dans l'axe IV du présent DOO.**

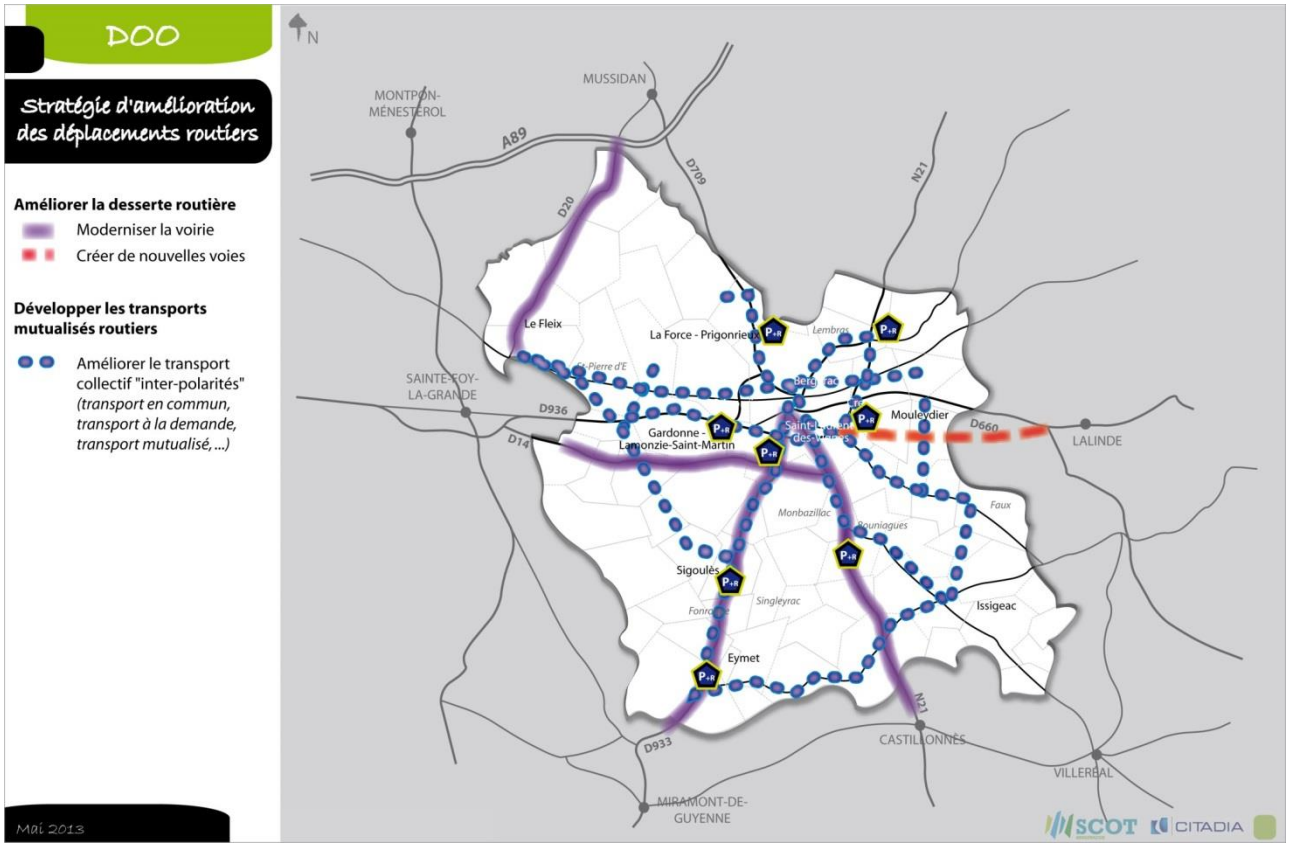
objectif prescription

Programmer les projets liés aux infrastructures routières nécessaires au désenclavement du SCoT et organiser le développement urbain en conséquence

 # P.27. **Le programme des projets suivants devra être précisé dans le cadre de l'élaboration d'un schéma des infrastructures (à l'échelle du SCoT et intégrant une démarche inter-territoire) :**

- **Le recalibrage de la RD 14** en pied de coteaux partie Ouest pour faciliter les échanges avec le Pays Foyen et réorganiser les trafics entre Sainte-Foy-la-Grande (Pineuilh) et Saint-Laurent-des-Vignes (giratoire au débouché du pont de Prigonrieux).
- **La modernisation de la RD 933** pour connecter au Sud le territoire du SCoT à l'A62 et l'A65. Cet axe, qui a fait l'objet de nombreux aménagements sur le département du Lot-et-Garonne (déviation de Marmande notamment), nécessite des aménagements et recalibrages en direction d'Eymet.
- **La modernisation de la RN 21,** afin de faciliter les échanges avec Périgueux, le Lot-et-Garonne et plus largement les connexions avec la région toulousaine. Cet aménagement nécessite cependant un travail important et concerté à l'échelle départementale mais aussi inter-régionale (Agenais).
- **Une éventuelle connexion de la RD 709 et de la RN 21,** en partie Nord, afin de disposer d'une interconnexion complète des axes en périphérie de Bergerac, sans passer par le centre.
- **L'amélioration des liaisons vers l'Est du territoire**, pour simplifier les liaisons vers Lalinde puis le Périgord Noir et permettre la réorganisation des bourgs traversés par la RD 660.

 # P.28. **Le SCoT interdit le développement urbain sur les fuseaux de recalibrage ou de déviation des grands axes précités.**



L'aéroport de Bergerac est un atout indéniable pour le territoire. Il permet notamment l'arrivée de nombreux visiteurs étrangers grâce à ses vols « low-cost ». L'impact économique est notable à l'échelle du territoire.

orientation **Le SCoT entend valoriser et pérenniser cet équipement, tout en prenant en compte le développement des aéroports voisins (concurrence).**

objectif prescription ***Mettre en place une stratégie de « marketing territorial » au service de l'économie sur la plateforme aéroportuaire***

 # P.29. **L'équipement aéroportuaire doit être optimisé. De véritables produits « excursions », « affaires », « tourisme » doivent être mis en place par les acteurs locaux afin de faire valoir les qualités intrinsèques du territoire.**

O.5. Recomposer le foncier économique par la densification et l'identification de parcs dédiés

orientation

Une réorganisation du foncier économique est à opérer afin de clarifier la lisibilité des sites d'accueil pour les entreprises, de rééquilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire (synergies, complémentarités) et de redynamiser globalement l'économie. Une coordination doit être mise en œuvre dans le sens d'une complémentarité et non d'une mise en concurrence des territoires qui composent le SCoT ou qui l'environnent.

objectif prescription

Densifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE) existantes, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale

 # P.30. **Un observatoire du foncier économique devra être mis en place, *a minima* à l'échelle du SCoT, afin d'observer et de gérer l'état de l'offre et de la demande.**

 # P.31. **Les projets de développement économique retenus dans les documents d'urbanisme locaux devront être élaborés suite à une analyse du potentiel de densification des zones d'activités existantes, sites anciens ou friches urbaines avant d'envisager toute extension de Zones d'Activités Economiques (ZAE).**

 # P.32. **Les espaces d'accueil de parcs d'activités économiques (industrielles et artisanales) seront définis et justifiés dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de l'accessibilité, de la desserte en réseaux numériques et de la proximité avec Bergerac.**

 # P.33. **Une desserte en transports en commun cadencée devra être proposée pour toutes les zones susceptibles d'accueillir plus de 300 emplois au sein du pôle urbain.**

O.6. Organiser le développement économique et restructurer l'offre commerciale

P.34. Document d'Aménagement Commercial

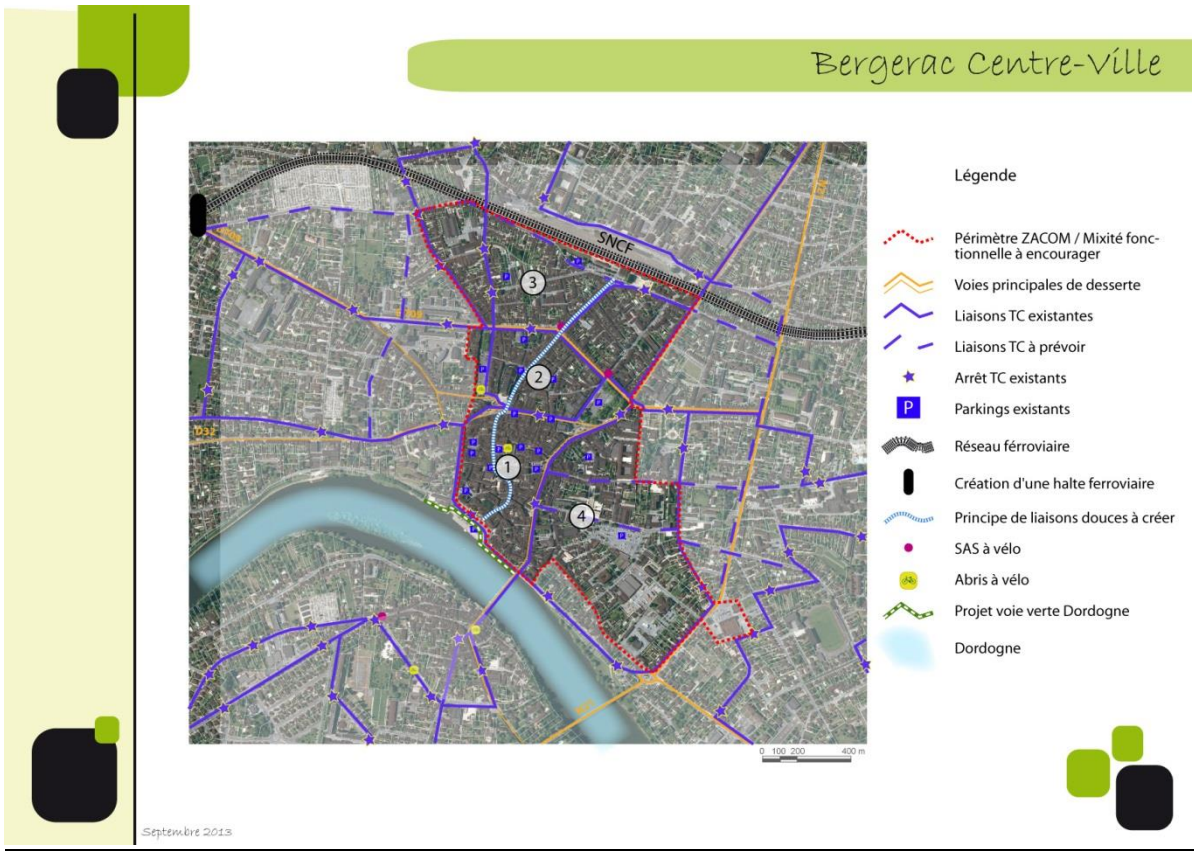
Niveau d'offre et fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial
Structurante	Centre-ville de Bergerac	Au sein ou en continuité des espaces urbanisés, centre-ville (toutes surfaces)
	Zacom Bergerac ZaCom Creysse ZACom Saint-Laurent des Vignes	o Surfaces de vente à privilégier : plus de 1 000 m² o Surfaces de vente de 300 à 1 000 m² autorisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) o Surfaces de vente inférieures à 300 m² à éviter sur les ZaCom (hors galeries marchandes) de manière à ne pas concurrencer l'offre du centre-ville de Bergerac
Intermédiaire supérieur	Prigonrieux / La Force, Eymet, Issigeac, Sigoulès	o Surfaces de vente autorisées de plus de 1 000 m² seulement dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) o Surfaces de vente de 300 à 1 000 m² à privilégier o Surfaces de vente inférieures à 300 m² autorisées
Intermédiaire	Le Fleix, Gardonne, Lamonzie-St-Martin, Mouleydier, Sigoulès (???)	Prescription : Implantation des commerces et ensemble commerciaux au sein ou en continuité directe des espaces urbanisés : o Surfaces de vente de plus de 1 000 m² non autorisées o Surfaces de vente de 300 à 1 000 m² à privilégier dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent des zones commerciales existantes) o Surfaces de vente inférieures à 300 m² autorisées

Recommandations générales à toutes les ZACOM

- *L'emprise des parcs de stationnement (clientèle + personnel) doit être incluse dans le périmètre de la ZACom et être implantée pour partie à l'arrière des bâtiments commerciaux afin de limiter les effets « nappe de voitures ». Dans la mesure du possible, la mutualisation de ces espaces devra être recherchée. Les aires de stationnement devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.*
- *Les bâtiments commerciaux (façades avant, arrière et côtés) et leurs abords devront impérativement faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif de manière à assurer leur insertion urbaine et paysagère*
- *Les projet veilleront à développer, sauf impossibilité technique, une production d'énergies renouvelables et à réduire le bilan carbone des magasins nouvellement créés ou étendus*
- *Une gestion optimale de la ressource en eau et des déchets sera recherchée, les nouveaux projets commerciaux et les extensions de bâtiments existants (surface de vente à déterminer) devront obligatoirement apporter des réponses durables en ce qui concerne :*
- *l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments et des installations associées,*
- *le respect des corridors écologiques, coupures vertes et éléments naturels significatifs inscrits au SCoT et au PLU,*
- *La réutilisation au moins partielle des eaux pluviales sur le site (hors ZACOM centre ville de Bergerac), notamment pour le nettoyage ou l'arrosage des espaces verts*
- *L'économie d'eau, notamment par le choix d'essences végétales peu consommatrice d'eau lors de l'aménagement des espaces verts plantés dans les ZACom.*

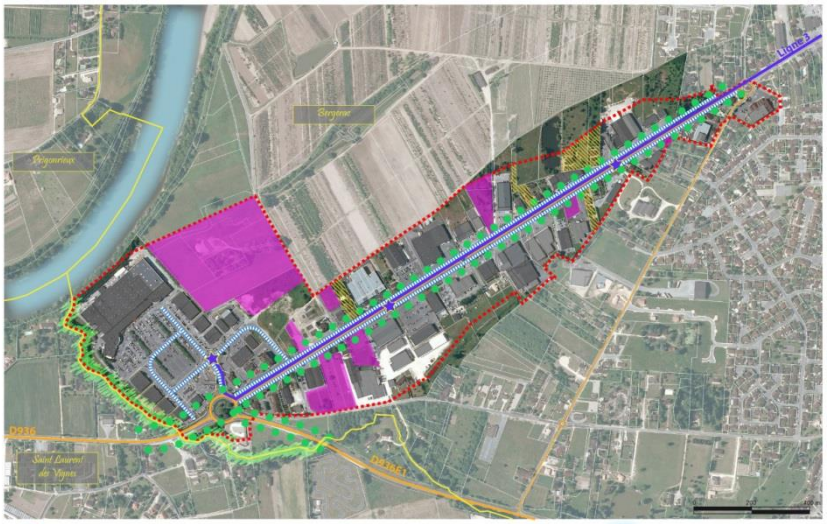
Pour les nouveaux projets commerciaux et/ou les extensions de bâtiments existants, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols de manière à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement (noues, chaussées réservoirs, chaussées perméables,…)

<u>Les périmètres de ZACOM sont les suivants :</u>



Cf. ATLAS. Fig 5 à 15 .

Bergerac - La Cavaille

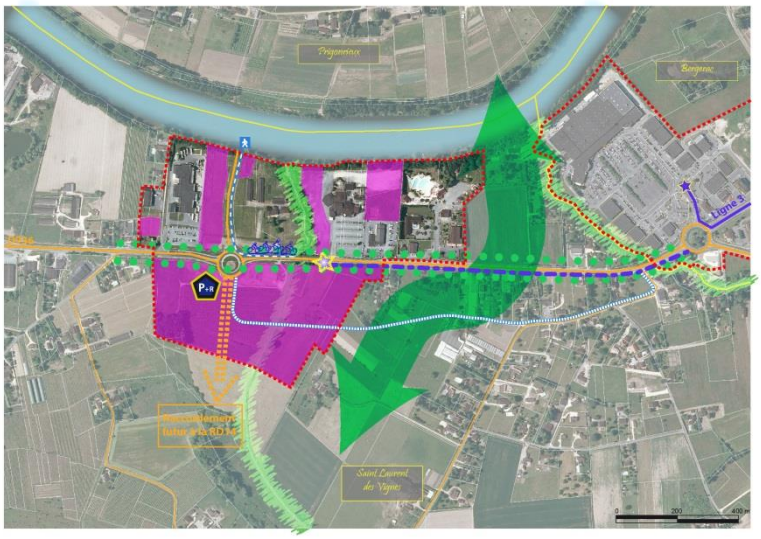


Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
- Possibilité mutation usage du foncier
- Liaisons TC existantes
- Arrêt TC existants
- Principe de liaisons douces à créer
- Dordogne
- Limites communales

Septembre 2013

Saint Laurent des Vignes



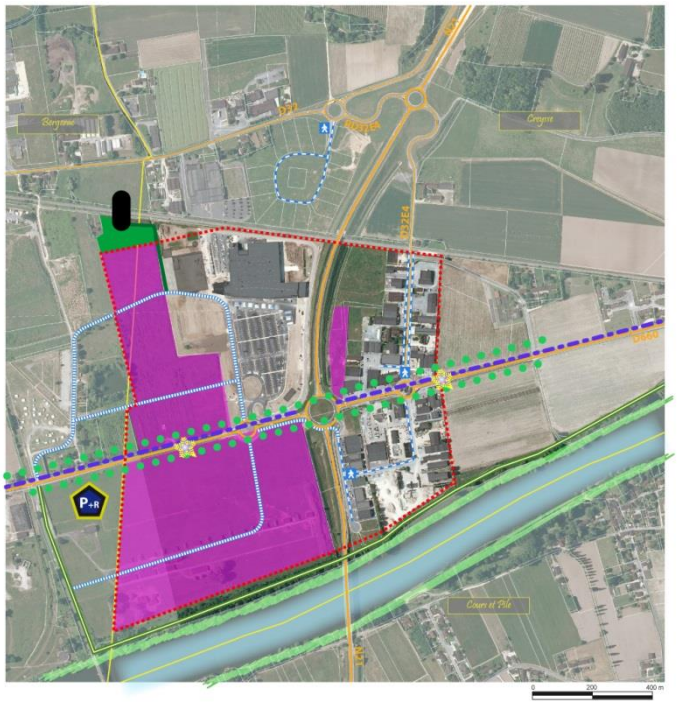
Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
- Liaisons TC existantes
- Connexion au réseau TC à envisager
- Arrêt TC existants
- Arrêt TC à prévoir
- Aménagement d'un parking relais
- Liaison douce existante
- Principe de liaisons douces à créer
- Dordogne
- Limite communale

CITADIA Septembre 2013

Désenclaver le Bergeracois et lui offrir une lisibilité économique plus affirmée

Creysse - Les 3 Vallées



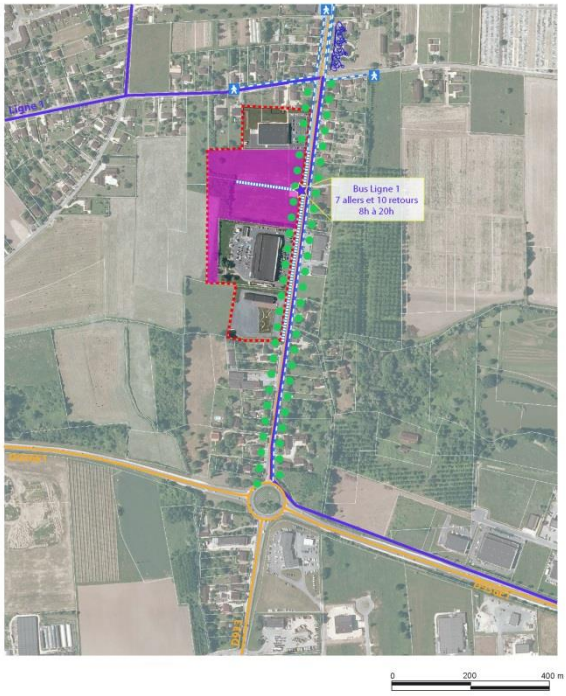
Septembre 2013

Bergerac - Route d'Agen

Légende :
Périmètre ZACOM
Périmètre emprises de développement commercial
Voies principales de desserte
Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver
Possibilité mutation usage du foncier
Liaisons TC existantes
Arrêt TC existants
Principe de liaisons douces à créer
Aménagement du parking relais
Dordogne
P+R

CITADIA Septembre 2013

Bergerac - Route de Marmande

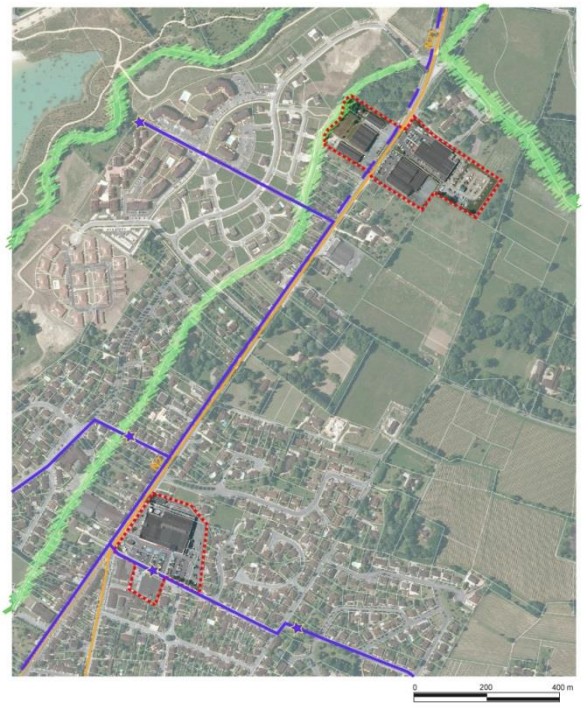


Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Liaisons TC existantes
- Arrêt TC existants
- Liaison douce existante
- Principe de liaisons douces à créer

CITADIA Septembre 2013

Bergerac - RD911



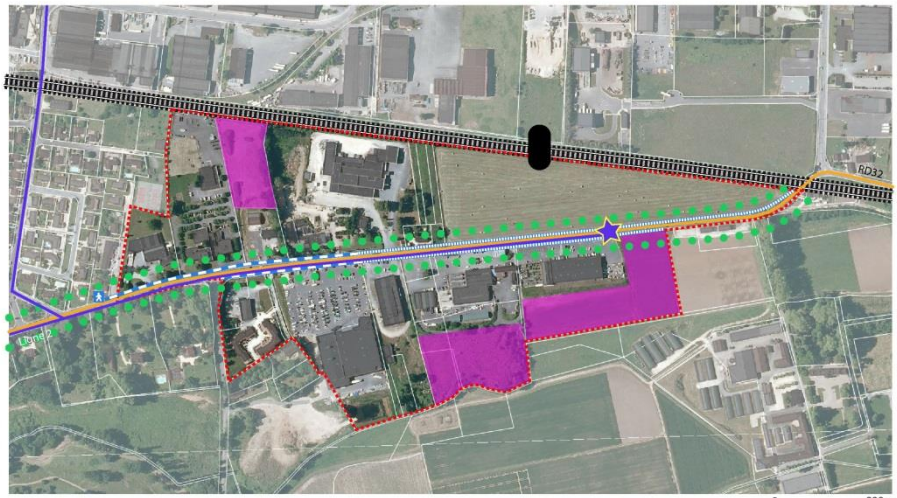
Légende :

- Périmètre ZACOM
- Voies principales de desserte
- Liaisons TC existantes
- Ligne TAD
- Arrêt TC existants
- Ruisseau, ripisylve et boisement à préserver

Septembre 2013

Désenclaver le Bergeracois et lui offrir une lisibilité économique plus affirmée

Bergerac - route Saint Alvère

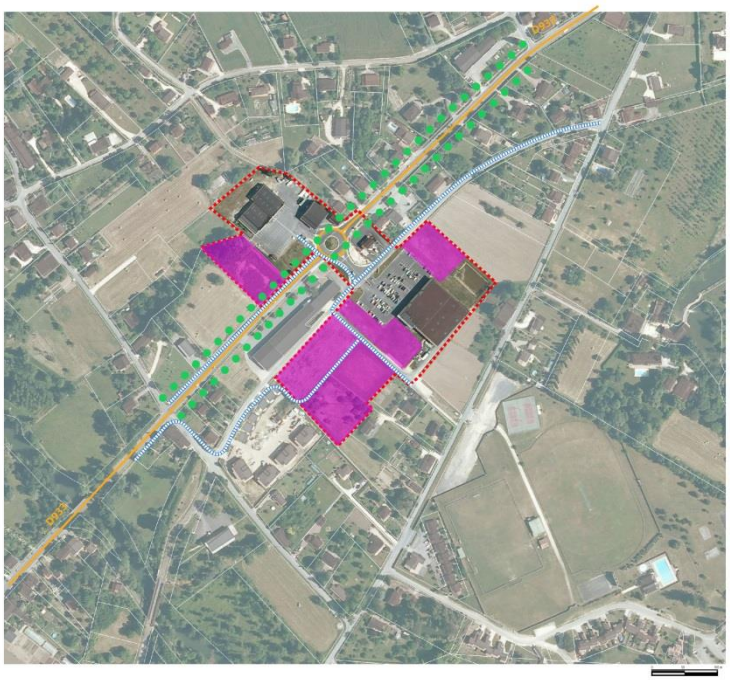


Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Liaisons TC existantes
- Arrêt TC existants
- Liaisons douces existantes ou à renforcer
- Principe de liaisons douces à créer
- Voie ferroviaire
- Création de halte ferroviaire

CITADIA Septembre 2013

Eymet



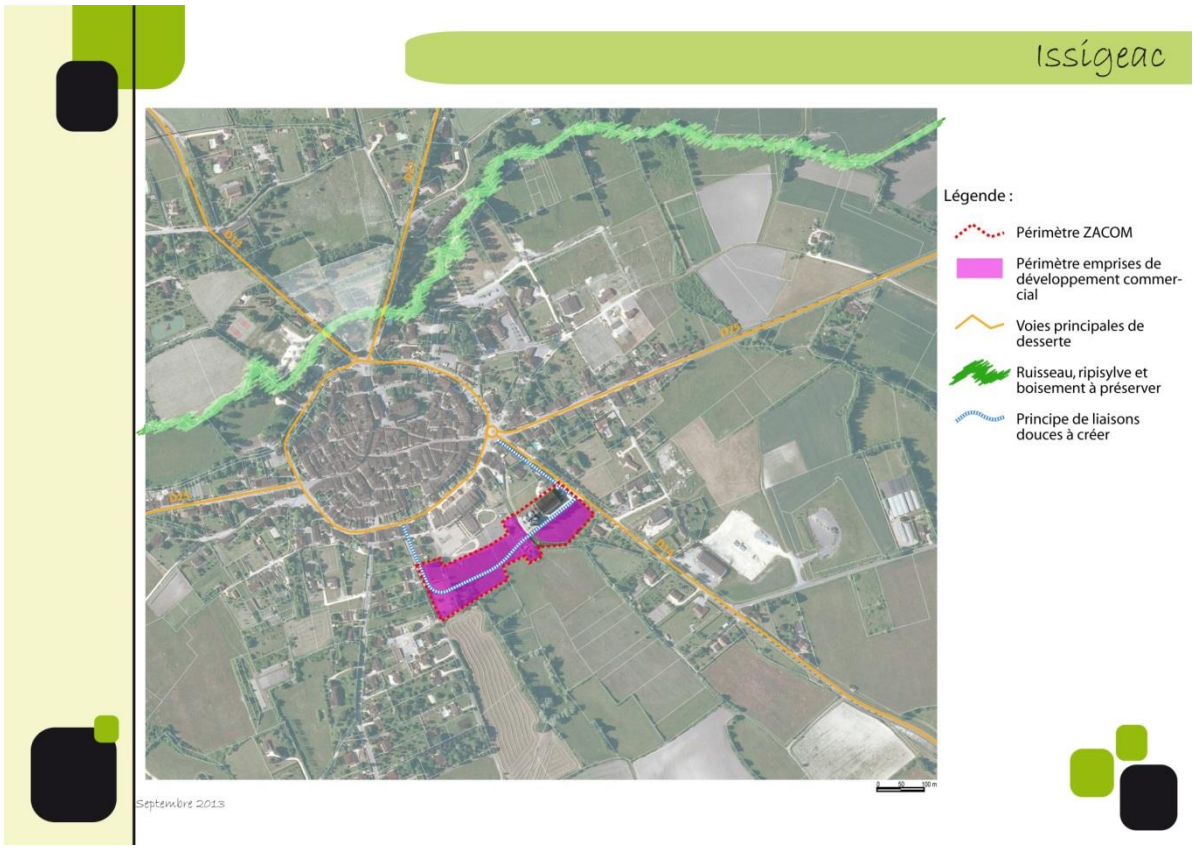
Légende :

- Périmètre ZACOM
- Périmètre emprises de développement commercial
- Voies principales de desserte
- Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
- Principe de liaisons douces à créer

CITADIA Septembre 2013

ZACom Sigoulès

Sigoulès
Légende :
Périmètre ZACOM
Périmètre emprises de développement commercial
Voies principales de desserte
Entrée de ville à requalifier / aménagement qualitatif de la voirie
Principe de liaisons douces à créer
ZACOM : 1,7 ha
Disponibilités : 0,4 ha



Désenclaver le Bergeracois et lui offrir une lisibilité économique plus affirmée

 # P.35. **<u>Dans les polarités du SCoT (pôle urbain, pôles d'équilibre), les opérations d'aménagement tertiaire</u> :**

- **devront s'implanter au plus près des espaces urbains**.
- **devront intégrer des principes de mixité urbaine (ou mixité fonctionnelle),** dès lors que les activités envisagées ne génèrent pas de risques préjudiciables pour la santé et la qualité de vie des populations résidant sur le site et à proximité du site**. Des schémas d'aménagement *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)* indiqueront la manière dont ces activités économiques pourront être associées à des équipements, des services, de l'habitat, des espaces publics, des espaces verts etc.**

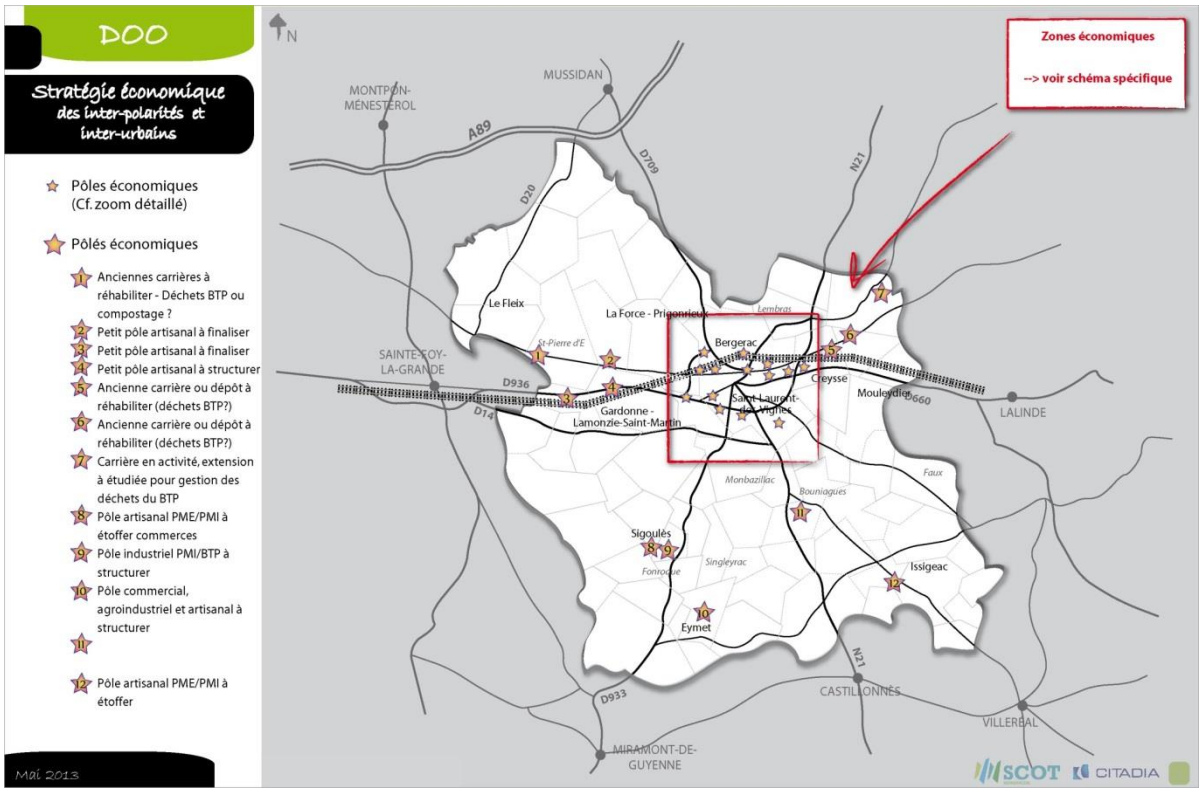
Recommandations

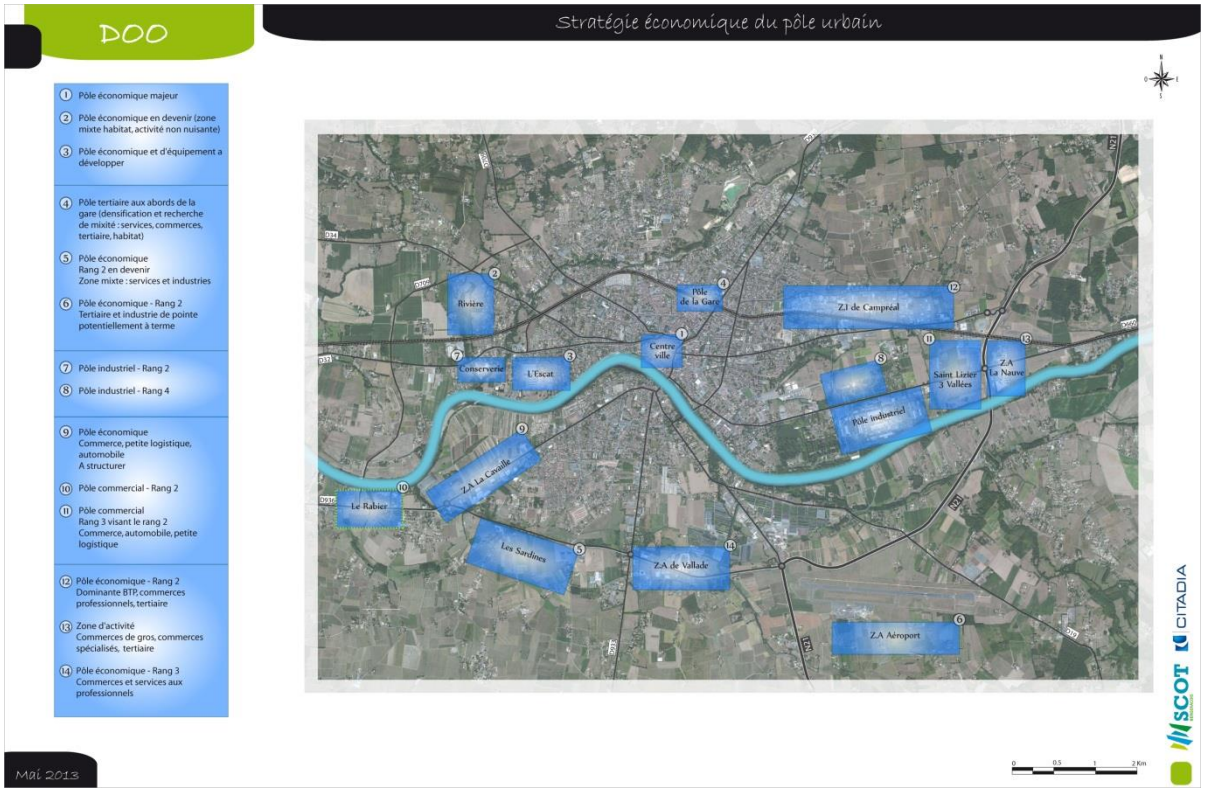
- *La mise en place d'un observatoire du foncier économique nécessite d'être s'accompagnée d'un portail Internet permettant aux aménageurs et entrepreneurs d'avoir une lisibilité des espaces à développer.*
- *Le réseau numérique et le réseau urbain de transports collectifs (transport en commun, transport mutualisé) seront développés pour améliorer l'accessibilité à ces bassins d'emplois : un réseau de bus mais aussi une bonne desserte ferroviaire doivent être mis en œuvre dans la vallée de la Dordogne. Des espaces aménagés en parkings-relais pour le covoiturage seront implantés dans des secteurs stratégiques et seront desservis par des navettes urbaines.*
- *Il apparaît pertinent de développer des initiatives de type pépinière d'entreprises ou ateliers-relais pour favoriser l'installation ou la reprise d'activités (le renouvellement générationnel de nombreux artisans étant attendu à moyen terme).*

objectif prescription ***S'inscrire dans un maillage plus équilibré des sites économiques, afin de réduire les besoins de mobilités (et donc la production de gaz à effet de serre)***

 # P.36. **Les cartes suivantes prescrivent <u>l'implantation prioritaire des zones économiques du pôle urbain puis de l'ensemble du territoire du SCoT</u>, par typologie d'activités.**

- **L'objectif est de développer et de densifier ces sites avant d'ouvrir d'autres espaces économiques à l'urbanisation.**
- **Dans le cas où les documents d'urbanisme locaux identifieraient d'autres secteurs non cartographiés dans les schémas suivants, le choix de d'implantation devra être particulièrement motivé au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part.** Lorsque deux implantations ou structurations économiques voisines risquent de se concurrencer mutuellement, la priorité sera donnée au projet qui permet de conforter un pôle d'équilibre au cœur d'un bassin de vie.




DOO
Stratégie économique du pôle urbain
1 Pôle économique majeur
2 Pôle économique en devenir (zone mixte habitat, activité non nuisante)
3 Pôle économique et d'équipement à développer
4 Pôle tertiaire aux abords de la gare (densification et recherche de mixité : services, commerces, tertiaire, habitat)
5 Pôle économique Rang 2 en devenir Zone mixte : services et industries
6 Pôle économique - Rang 2 Tertiaire et industrie de pointe potentiellement à terme
7 Pôle industriel - Rang 2
8 Pôle industriel - Rang 4
9 Pôle économique Commerce, petite logistique, automobile A structurer
10 Pôle commercial - Rang 2
11 Pôle commercial Rang 3 visant le rang 2 Commerce, automobile, petite logistique
12 Pôle économique - Rang 2 Dominante BTP, commerces professionnels, tertiaire
13 Zone d'activité Commerces de gros, commerces spécialisés, tertiaire
14 Pôle économique - Rang 3 Commerces et services aux professionnels
Mai 2013
Rivière
Pôle de la Gare
Z.I de Campréal
Centre ville
Conserverie
L'Escat
Saint Lizier 3 Vallées
Z.A La Nauve
Pôle industriel
Z.A La Cavaille
Le Rabier
Les Sardines
Z.A de Vallade
Z.A Aéroport
SCOT
CITADIA

Cf. ATLAS. Fig 16.

objectif prescription

Développer les zones économiques dans des enveloppes foncières prévues à cet effet, dont l'emprise est maîtrisée, dont la lisibilité est garantie et dont la desserte sera à terme clarifiée

 # P.37. **Le SCoT s'attache à ce que les ratios « nombre d'habitants pour un emploi » envisagés dans le premier levier stratégique de ce DOO soient en adéquation avec le foncier à mobiliser pour structurer des zones économiques. Le SCoT fixe donc les <u>enveloppes foncières maximales autorisées par secteur de développement</u>, dans le respect du principe de gestion équilibrée et rationnelle de l'espace :**

	Enveloppe foncière affectée aux projets économiques à l'horizon du SCoT (chiffres indiqués en hectares)			
	Surfaces (ha) à réserver en Zone d'Activités Economiques (ZAE) – hors rétention foncière (x1.5 maxi)	**Surfaces (ha) à réserver en Zone d'Aménagement COMmercial (ZACOM) – hors rétention foncière (x1.5 maxi)**	INDICATION NON PRESCRIPTIVE sur une répartition possible (hors ZACOM)	
POLE URBAIN BERGERACOIS *2 habitants / emploi*	**80 ha en ZAE** **30 ha en ZI**	**30 ha**		
POLES D'EQUILIBRE *2,9 habitants / emploi*	**25 ha**	**6 ha**	*Eymet*	*3*
			Gardonne	*2*
			Issigeac	*1*
			La Force	*5*
			Lamonzie-Saint-Martin	*4*
			Le Fleix	*3*
			Mouleydier	*2*
			Sigoulès	*5*
COMMUNES RURALES	**Il n'est pas proposé de programmation chiffrée globale. Néanmoins, tout site d'implantation économique supérieur à 1 ha (identifiés dans les documents d'urbanisme locaux) devra être soigneusement justifié au regard de la prise en compte des complémentarités intra-SCoT et de la consommation d'espace.**			

objectif prescription

Recomposer le foncier économique pour améliorer sa lisibilité, garantir son intégration paysagère et introduire une plus-value environnementale

 # P.38. **Le développement linéaire des zones économiques (zones artisanales, zones commerciales) doit être limité au profit d'une urbanisation « en profondeur » et mieux structurée, dans une logique de parc d'activités ou de « villages d'entreprises ».**

 # P.39. **La visibilité des enseignes depuis l'espace public doit faire l'objet d'un traitement particulier, notamment dans la réalisation des parcs de stationnement et des aménagements aux abords des grands axes. Cet effort est non seulement profitable pour les entreprises (puisque le zone d'accueil devient plus attractive) mais aussi bénéfique pour le développement touristique, tant sur le pôle urbain que sur les pôles d'équilibre.**

 # P.40. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)* dans le but de réfléchir à une organisation d'ensemble des zones économiques. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses de composition dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- **Accessibilité :** par les transports collectifs, les itinéraires doux, …
- **Gestion du stationnement :** capacité d'accueil, possibilité de mutualisation, implantation et traitement paysager particulier, mesures de gestion des eaux de ruissellement, …
- **Implantation et gabarit des constructions :** prise en compte des perceptions depuis le site et sur le site où les bâtiments sont projetés, prise en compte de l'environnement urbain immédiat, …
- **Traitement des espaces publics :** emprise adaptée des voiries par rapport au trafic attendu, …
- **Valorisation d'espaces à caractère naturel :** « zones tampons » à l'interface de quartiers résidentiels, maintien d'une continuité écologique à l'intérieur de la zone de projet, … Un traitement végétal des zones d'activités sera défini dans le permis de construire ou d'aménager, portant sur les espaces privatifs et les espaces publics.

 # P.41. **Les documents d'urbanisme locaux introduiront des dispositions permettant qu'au plus 30% des terrains d'assiette des projets d'aménagement économique soient traités en espaces libres enherbés et/ou plantés afin d'optimiser l'utilisation du foncier équipé.**

 # P.42. **<u>Pour les opérations d'aménagement économique tertiaire (ou commercial) générant plus de 5000 m² de surface de plancher</u>, au moins 25% des places de stationnement devront être réalisées en superstructure (aérien, souterrain).**

O.7. Développer la production et la transformation localement (industriel, agricole et artisanal)

Le secteur industriel est présent et diversifié sur le Bergeracois. Il représente une part importante de l'emploi local et le territoire offre des dispositions favorables à la création de nouvelles activités industrielles.

Le territoire possède des atouts non négligeables, en ce qui concerne le foncier notamment, avec une bonne disponibilité et des prix peu élevés qui facilitent les nouvelles implantations. La connexion au réseau routier, la présence aéroportuaire, les coûts des loyers peu élevés et la présence d'une main d'œuvre qualifiée ou qualifiable sont des atouts à exploiter.

Le SCoT entend conforter et dynamiser les secteurs industriel et artisanal par l'effort de recomposition du foncier dédié à ces activités, par l'effort de restructuration des filières de production et par l'innovation.

Conforter et dynamiser le secteur industriel

 # P.43. **Les projets de développement industriel devront s'inscrire dans le schéma territorial de l'armature économique (p110 et 11 du présent DOO) qui identifie les zones industrielles prioritaires à renforcer avant d'ouvrir d'autres espaces économiques à l'urbanisation. Dans le cas où les documents d'urbanisme locaux identifieraient d'autres secteurs non cartographiés dans ce schéma, le choix de développer ces nouvelles zones industrielles sera particulièrement motivé au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part.**

Conforter et dynamiser le secteur artisanal

 # P.44. **Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre des dispositions visant à maintenir le maillage artisanal de proximité, en favorisant leur implantation ponctuelle dans les secteurs ruraux ainsi que dans des zones artisanales structurées, mais de petite dimension.**

 # P.45. **Dans le but de coordonner le développement du maillage artisanal, les documents d'urbanisme locaux devront motiver l'ouverture de nouvelles zones artisanales au regard d'une optimisation de la consommation foncière d'une part et d'une démonstration de « non mise en concurrence » avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part.** L'analyse préalable des capacités résiduelles des autres zones et des capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités inoccupés sera réalisée en amont.

 # P.46. **Les zones d'activités, quelle que soient leur vocation, veilleront à optimiser la gestion du foncier consommé sur les espaces naturels et agricoles.** Les espaces libres (non occupés par des bâtiments, espaces de manœuvre ou de stockage), ne pourront représenter plus de 30% de l'espace aménagé (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus).

Recommandations

→ *Il apparaît pertinent de développer des initiatives de type pépinière d'entreprises ou ateliers-relais pour favoriser l'installation ou la reprise d'activités (le renouvellement générationnel de nombreux artisans étant attendu à moyen terme).*

objectif prescription

Développer une filière sylvicole forte, permettant de valoriser tant les matières premières locales que les savoir-faire du territoire en matière de transformation

 # P.47. **Afin de développer et faciliter l'exploitation de la ressource, des plateformes de stockage et des chemins d'accès au cœur du massif forestier seront mis en place. Les PLU notamment veilleront à positionner des emplacements réservés sur les emprises stratégiques pour réaliser ces équipements ou des sites de transformation en produits à plus forte valeur ajoutée.**

O.8. Structurer les secteurs touristiques et commerciaux

Le SCoT vise à ce que des dispositions soient prises pour renforcer l'économie présentielle, en particulier à destination des jeunes ménages, des jeunes actifs et des populations âgées.

L'économie présentielle regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité

 # P.48. **Les documents d'urbanisme locaux viseront à maintenir, voire développer, le tissu de commerces et de services dans les villes et les bourgs** (types d'activités autorisées, emplacements réservés, schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation, …)**.**

 # P.49. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)* dans le but d'intégrer de la mixité urbaine et de renforcer les polarités économiques présentielles.**

Développer une offre de formation professionnelle et universitaire (en lien avec Périgueux et la métropole Bordelaise)

 # P.50. **La ville de Bergerac, notamment à travers son document d'urbanisme, veillera à permettre et favoriser le développement de l'offre de formation, ainsi que les équipements annexes (logements des étudiants, desserte en transports collectifs des sites d'accueil, …).**

Le tourisme tient une place importante dans l'économie du Bergeracois, comme dans le reste du département de la Dordogne. C'est un secteur à fort potentiel de développement. Le territoire possède des atouts patrimoniaux naturels et bâtis ainsi qu'une forte renommée grâce à son vignoble et à sa gastronomie. Cependant, la majorité des touristes n'y séjourne que très peu de temps. Un manque de lisibilité se fait sentir et une politique touristique globale à l'échelle du SCoT (voire au-delà) est nécessaire afin de valoriser ce territoire (démarche engagée par l'office du tourisme, qui mérite d'être poursuivie et développée).

orientation **Le tourisme sera développé notamment par une valorisation et un renforcement de l'hébergement davantage diversifié, et par la « mise en scène » des atouts du patrimoine paysager, du patrimoine urbain, du patrimoine architectural, du patrimoine historique, du patrimoine agricole, du patrimoine naturel, …**

objectif prescription ***Créer un observatoire de l'offre touristique et des actions d'animation, a minima à l'échelle du SCoT.***

 # P.51. **Un observatoire du tourisme sera mis en œuvre *a minima* à l'échelle du SCoT, en concertation avec les collectivités, les professionnels et les associations diverses. Il s'agit notamment de mener un travail important sur la politique d'image du territoire, d'animation sur la valorisation des produits, ou encore la connaissance du patrimoine Bergeracois.**

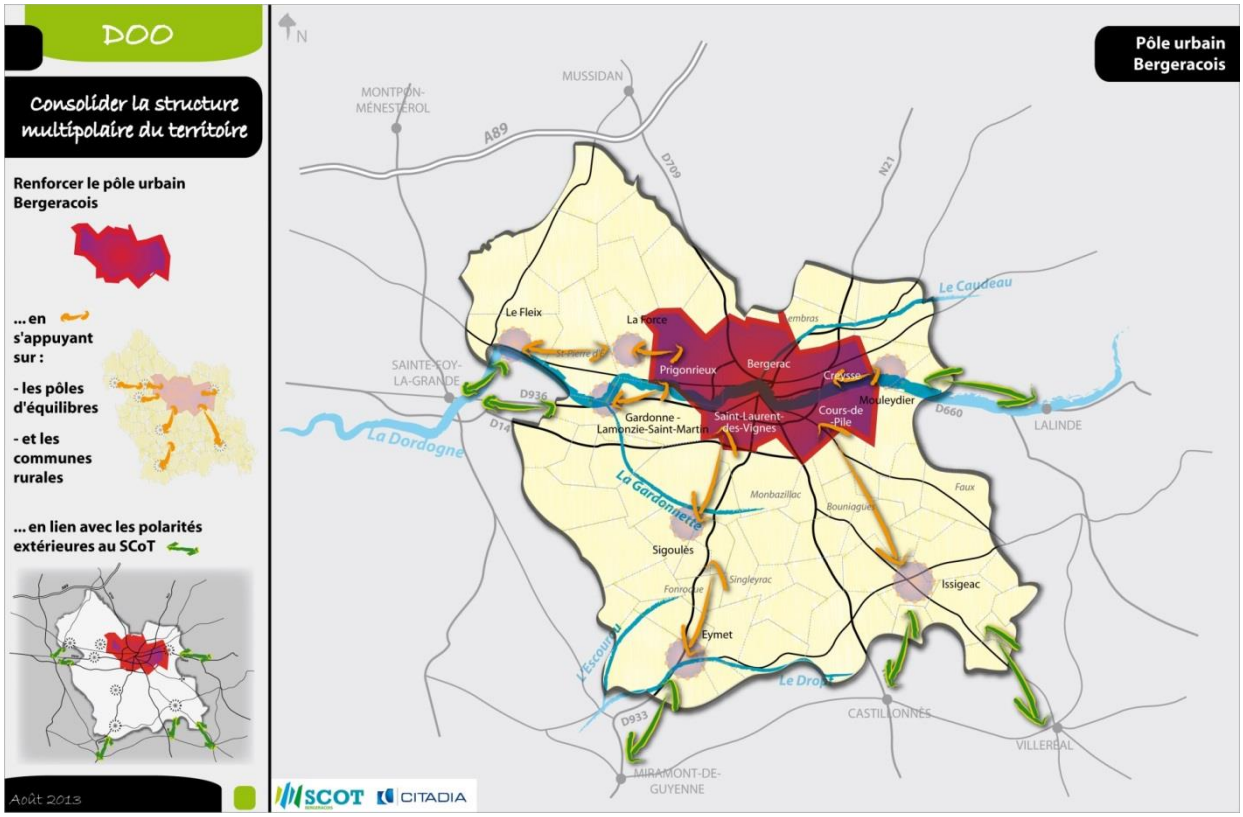
objectif prescription ***Coordonner le développement de nouvelles structures touristiques sur l'ensemble du territoire du SCoT***

 # P.52. **Permettre l'implantation d'activités touristiques dans les secteurs ruraux dès lors que ces structures favorisent le développement économique, pérennisent les exploitations agricoles et valorisent le patrimoine tant paysager qu'architectural** (réhabilitation du patrimoine existant, mise en valeur des milieux naturels, respect des continuités écologiques, valorisation des productions agricoles locales, …).

 # P.53. **L'offre en hébergements touristiques marchands (hôtel, résidence de tourisme, gîtes, …) - notamment spécialisés (camping-cars, …) - devra être développée et modernisée.**

Axe n°III. PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT ET LIMITER SES IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES

O.9. Programmer le développement urbain



Orientation Le développement territorial du Bergeracois est multipolarisé. Il s'opère selon trois échelles emboîtées et interdépendantes les unes des autres : le pôle urbain, les polarités d'équilibre, les communes rurales.

Orientation Le pôle urbain doit jouer un rôle moteur à l'échelle du SCoT, c'est pourquoi il est envisagé de favoriser son développement (tant démographique, qu'économique) dès la mise en application du SCoT. Le défi consiste à améliorer la lisibilité régionale de Bergerac et de ses abords immédiats pour en faire un pôle compétitif d'Aquitaine.

Orientation La politique de l'habitat nécessite la mise en œuvre d'une stratégie publique de développement urbain pour maîtriser les projets (financement et/ou conception d'aménagement).

objectif prescription

Développer le pôle urbain bergeracois en 3 temps entre 2015 et 2033, de manière à ce que son « poids » et son attractivité soient renforcés

 # P.54. **Le développement du pôle urbain envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec les 3 hypothèses de croissance explicitées ci-après :**

- La croissance démographique doit s'affirmer, pour renforcer le « poids » de cette partie du territoire par rapport à l'ensemble du SCoT. Plus de la moitié de la croissance démographique du SCoT y est attendue (l'autre moitié se répartissant sur les autres parties du territoire du SCoT).
- Le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique doit être absorbé de manière à consommer le moins d'espace possible, en veillant à accueillir de l'ordre de 55 à 60% de la croissance du nombre de logements du SCoT. Cette croissance envisagée est légèrement supérieure à celle connue jusqu'à aujourd'hui, car, en ville, les ménages sont de plus petite taille. L'offre en logements devra se diversifier et les formes d'habitat plus compactes que par le passé seront recherchées.
- Le développement économique sera encouragé pour maintenir le ratio du nombre d'habitants pour un emploi. Ainsi, la croissance du nombre d'emplois à créer sur le pôle urbain bergeracois représentera de l'ordre de 65 à 70% de la croissance globale du SCoT. L'objectif est de le consolider dans son rôle de pôle majeur.

POLE URBAIN BERGERACOIS	*Echéance SCoT – 2015-2033*		*Période durant laquelle la croissance devra être plus soutenue*
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	**Equivalent en gain sur la période 2015-2033**	
DEMOGRAPHIE	De l'ordre de 50 à 55%	Entre 3230 et 3630 habitants supplémentaires	*Temps 1 : 2015-2021*
HABITAT	De l'ordre de 55 à 60%	Entre 3110 et 3480 logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)	*Temps 1 : 2015-2021*
EMPLOIS	De l'ordre de 65 à 70%	Entre 1700 et 2000 emplois à créer	*Temps 1 : 2015-2021*

 # P.55. **La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2033 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les tableaux suivants. Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La programmation dans le temps est indiquée en tant qu'ordre de grandeur : la répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explication nécessaires dans le rapport de présentation.**

← Carte	DEMOGRAPHIE	Répartition ↕ population active	2015 - 2033 Nombre d'habitants supplémentaires (mini - maxi)			Moyenne
	Bergerac	75%	2 400	à	2 700	2 669
	Cours-de-Pile	5%	150	à	170	167
	Creysse	6%	190	à	220	212
	Prigonrieux	11%	370	à	400	398
	Saint-Laurent-des-Vignes	3%	120	à	140	93
	Pôle urbain de Bergerac	100%	**3 230**	**à**	**3 630**	3 540
	La programmation est donnée à titre indicatif :		*Temps 1*	*de l'ordre de*	1 300	3 700
			Temps 2	*de l'ordre de*	1 200	
			Temps 3	*de l'ordre de*	1 200	

← Carte	HABITAT	Répartition ↕ population active	2015 - 2033 Nombre d'unités-logements à produire (mini - maxi)			Moyenne
	Bergerac	75%	2 300	à	2 600	2 544
	Cours-de-Pile	5%	150	à	160	159
	Creysse	6%	190	à	210	202
	Prigonrieux	11%	350	à	380	380
	Saint-Laurent-des-Vignes	3%	120	à	130	89
	Pôle urbain de Bergerac	100%	**3 110**	**à**	**3 480**	*3 374*
	La programmation est donnée à titre indicatif :		*Temps 1*	*de l'ordre de*	1 200	3 600
			Temps 2	*de l'ordre de*	1 200	
			Temps 3	*de l'ordre de*	1 200	

Recommandations

- *Le choix d'accueillir de manière plus soutenue de nouvelles populations et de nouveaux emplois nécessite de renforcer l'attractivité des espaces urbains, notamment en diversifiant la production des logements, en maintenant les commerces et services présents, en rapprochant les sites d'emplois des espaces résidentiels par un dispositif performant de transports collectifs.*
- *Le recours à de nouvelles formes urbaines et à de nouvelles façons d'habiter (espaces publics, …) tant sur le bâti existant que sur les secteurs à développer est primordial pour atteindre cet objectif.*
- *Un travail sera mené en parallèle pour sortir de la vacance un maximum de logements.*
- *Une évolution de l'organisation des déplacements devra se mettre en place au sein de l'agglomération. Le maillage des modes doux (réseau de pistes cyclables, itinéraires piétons) sera développé. Le réseau urbain de transports en commun sera amélioré. Des espaces aménagés en parkings-relais pour le covoiturage seront implantés dans des secteurs stratégiques et seront desservis par des navettes urbaines.*

DOO

Répartition de la croissance résidentielle du pôle urbain

Programmation dans le temps (ordre de grandeur, indicatif) :

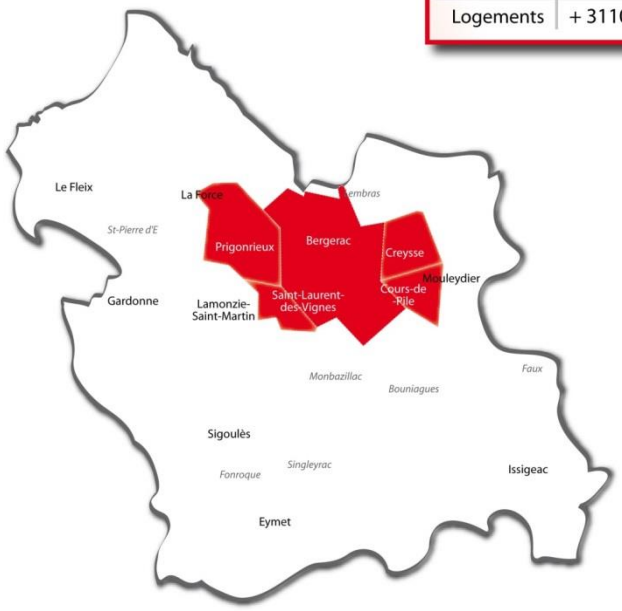
Temps 1 : 2015-2021	
Habitants	+ 1300 environ
Logements	+ 1200 environ

Temps 2 : 2022-2027	
Habitants	+ 1200 environ
Logements	+ 1200 environ

Temps 3 : 2028-2033	
Habitants	+ 1200 environ
Logements	+ 1200 environ

Pôle Urbain Echéance SCoT : 2015-2033		
Habitants	+ 3230	+ 3630
Logements	+ 3110	+ 3480

Prescription SCoT : Enveloppe maximale à ne pas dépasser



Août 2013

SCOT CITADIA

DOO

Répartition de la croissance résidentielle du pôle urbain

BERGERAC		
Habitants	+ 2400	+ 2700
Logements	+ 2300	+ 2600

Répartition spatiale (Echéance SCoT 2033) :

CREYSSE		
Habitants	+ 190	+ 220
Logements	+ 190	+ 210

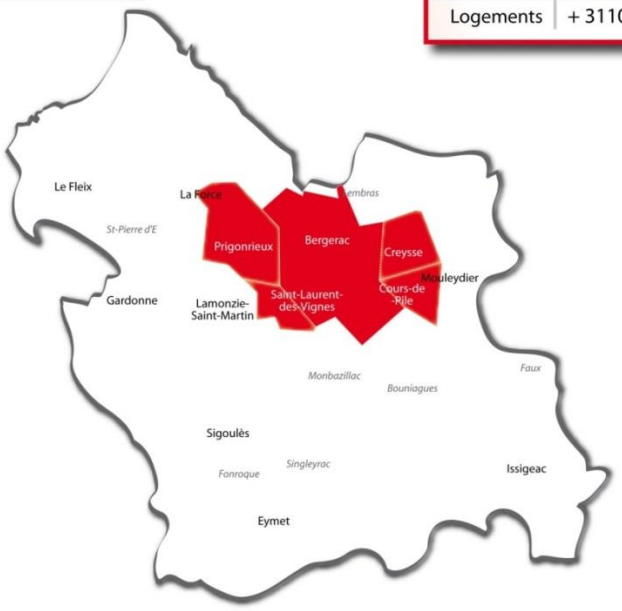
COURS-DE-PILE		
Habitants	+ 150	+ 170
Logements	+ 150	+ 160

PRIGONRIEUX		
Habitants	+ 370	+ 400
Logements	+ 350	+ 380

SAINT-LAURENT-DES-VIGNES		
Habitants	+ 120	+ 140
Logements	+ 120	+ 130

Pôle Urbain Echéance SCoT : 2015-2033		
Habitants	+ 3230	+ 3630
Logements	+ 3110	+ 3480

Prescription SCoT : Enveloppe maximale à ne pas dépasser



Août 2013

SCOT CITADIA

objectif prescription

Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat sur le pôle urbain bergeracois en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale

 # P.56. **Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun (moins de 300 mètres des points d'arrêt), les commerces, les services et les équipements.**

 # P.57. **Le projet de développement des communes du pôle urbain intègrera un objectif de sortie de vacance, afin de descendre sous la barre des 7% à l'horizon 2030. Les capacités d'accueil des documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de cet objectif.**

- Cet objectif sera assorti de dispositions visant à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux argumenteront dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.
- Cette prescription sera notamment traduite par un document d'urbanisme local intégrant des dispositions de type Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant la typologie des logements et opérations attendues.

 # P.58. **Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain devra être étudié.** Les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, déshérités et/ou en « friche urbaine » pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d'être mise en œuvre.

 # P.59. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront également des dispositions en faveur de la production de logements sociaux, aidés et/ou conventionnés. Cette prescription :**

- concerne les zones constructibles « ouvertes » pouvant accueillir plus de 20 logements (ou + de 2000 m² de surface de plancher résidentielle) ;
- fixe à 25 % le seuil minimal de la part du parc social par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs destiné à être produit.

Recommandations

→ *Pour favoriser la production de logements sociaux, l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) pourra être mis en place dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.*

 # P.60. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP devront apporter des réponses dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, …

- Implantation sur les parcelles
- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, …
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.

Recommandations

→ *Il est important que les documents-cadres en matière de politique locale de l'habitat apportent des réponses au logement de populations spécifiques :*

- *Evaluation et propositions visant à adapter l'offre de logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées,*
- *Evaluation et propositions pour l'accueil des personnes en situation de handicap,*
- *Evaluation et définition d'un objectif de création de logements étudiants et de logements pour jeunes travailleurs d'ici 2030.*

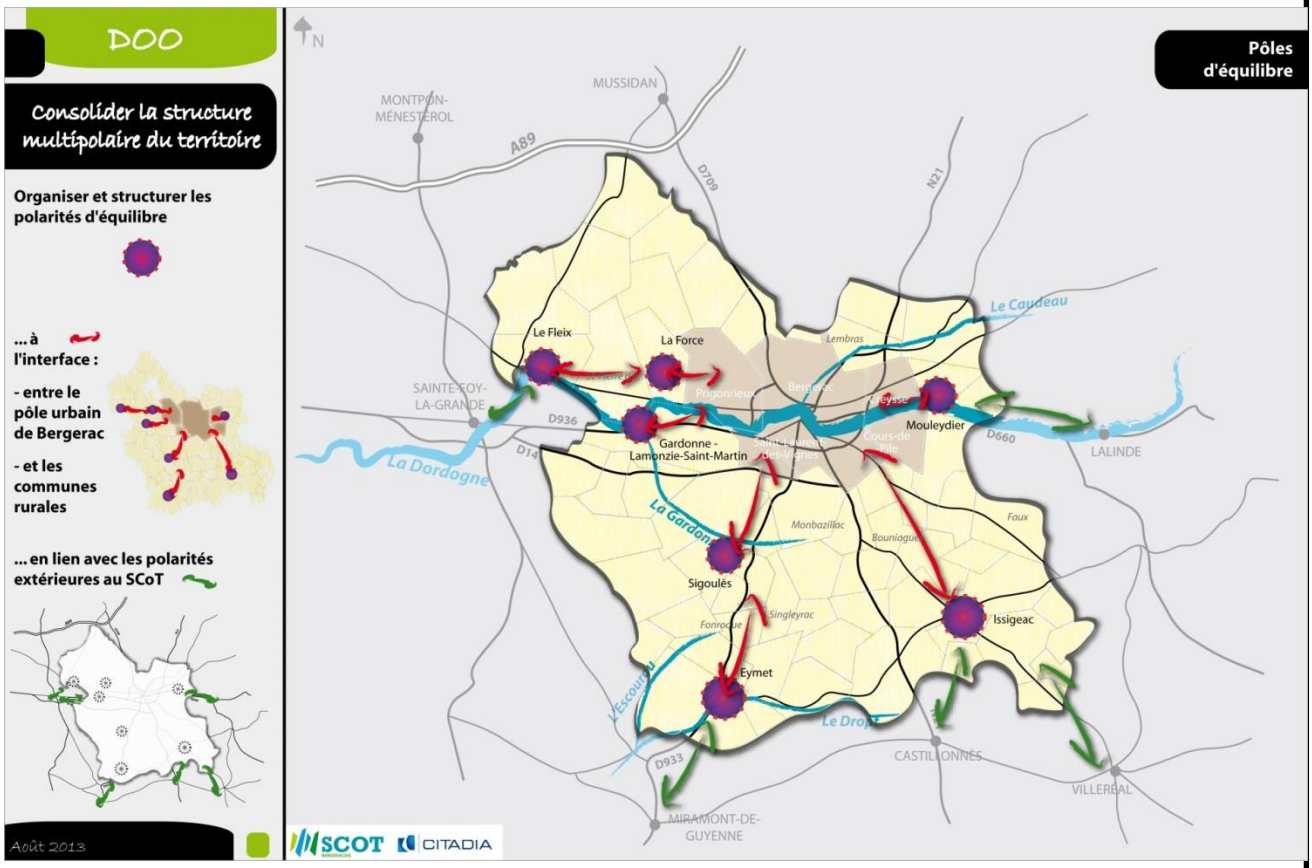
→ *Il est souhaitable que des opérations-pilotes, particulièrement qualitatives, prennent place dans le pôle urbain : éco-quartiers, cités-jardins, etc.*

 # P.61. **Les <u>formes urbaines</u> qui seront produites dans les opérations d'aménagement *(lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, …)* devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat intermédiaire et maisons de ville, maisons accolées ou habitat individuel groupé, petits collectifs, …**

objectif prescription

Mettre en œuvre une politique solidaire de l'habitat sur le pôle urbain bergeracois en développant les équipements et en facilitant leur accessibilité

 # P.62. **Les communes du pôle urbain veilleront à maintenir et développer leur niveau d'équipements, notamment en matière commerciale, récréative, sportive et culturelle. Les équipements seront idéalement mutualisés et organisés prioritairement à proximité du centre-ville ou des centre-bourgs. Ces équipements devront par ailleurs être accessibles en modes doux et/ou en transports collectifs.**



Orientation

Les polarités d'équilibre ont une influence sur plusieurs communes, à l'interface entre le pôle urbain et les communes rurales. Il est donc nécessaire d'envisager un développement démographique et résidentiel maîtrisé dans un premier temps, pour consolider l'armature en équipements, services et emplois, avant de relancer une croissance plus soutenue après 2020. Le défi consiste à conforter les polarités d'équilibre de manière à pérenniser les équipements, services et commerces de proximité en place et de créer les conditions visant à permettre leurs éventuelles extensions. Ce « bon niveau d'équipement » profitera aux communes rurales environnantes et facilitera leur développement.

Orientation

La politique de l'habitat nécessite la mise en œuvre d'une stratégie publique de développement urbain pour maîtriser les projets (financement et/ou conception d'aménagement).

objectif prescription

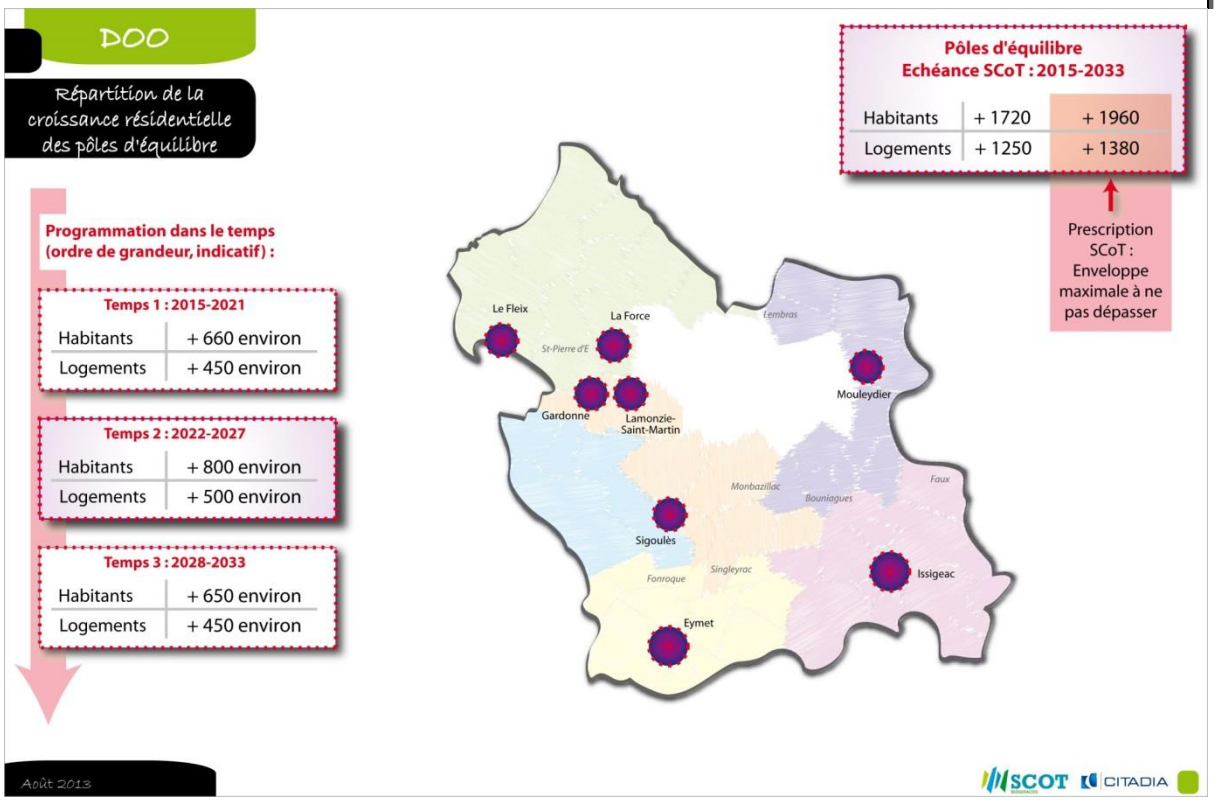
Développer les pôles d'équilibre en 3 temps entre 2015 et 2033, de manière à ce que leur structure soit lisible et profitable aux communes rurales qui en dépendent

 # P.63. **Le développement des pôles d'équilibre envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec les 3 hypothèses de croissance explicitées ci-après :**

- **Le développement démographique doit d'abord être maîtrisé avant d'être relancé dès 2020, pour renforcer le « poids » de cette partie du territoire par rapport à l'ensemble du SCoT. Entre 25 et 30% de la croissance démographique du SCoT y est prévue (sur l'ensemble des pôles d'équilibre).**
- **Le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique doit être absorbé de manière à consommer le moins d'espace possible, en veillant à accueillir environ 20% de la croissance du nombre de logements du SCoT.** L'objectif est de remplacer progressivement le modèle de développement urbain linéaire (habitat standard sans caractère ni identité) ou anarchique (« au coup par coup de manière opportuniste ») par un modèle plus structuré, moins consommateur d'espace, mais aussi plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages. La croissance du nombre de logements, bien qu'inférieure à la croissance connue jusqu'à aujourd'hui, sera suffisante pour accueillir des nouvelles populations et « faire vivre les équipements ».
- **Le développement économique sera encouragé pour maintenir le ratio actuel habitants / emplois. Ainsi, la croissance du nombre d'emplois à créer sur l'ensemble des pôles d'équilibre représentera de l'ordre de 20% de la croissance globale du SCoT.** L'objectif est d'insuffler une dynamique locale et une « vie de village », profitable aux communes rurales environnantes.

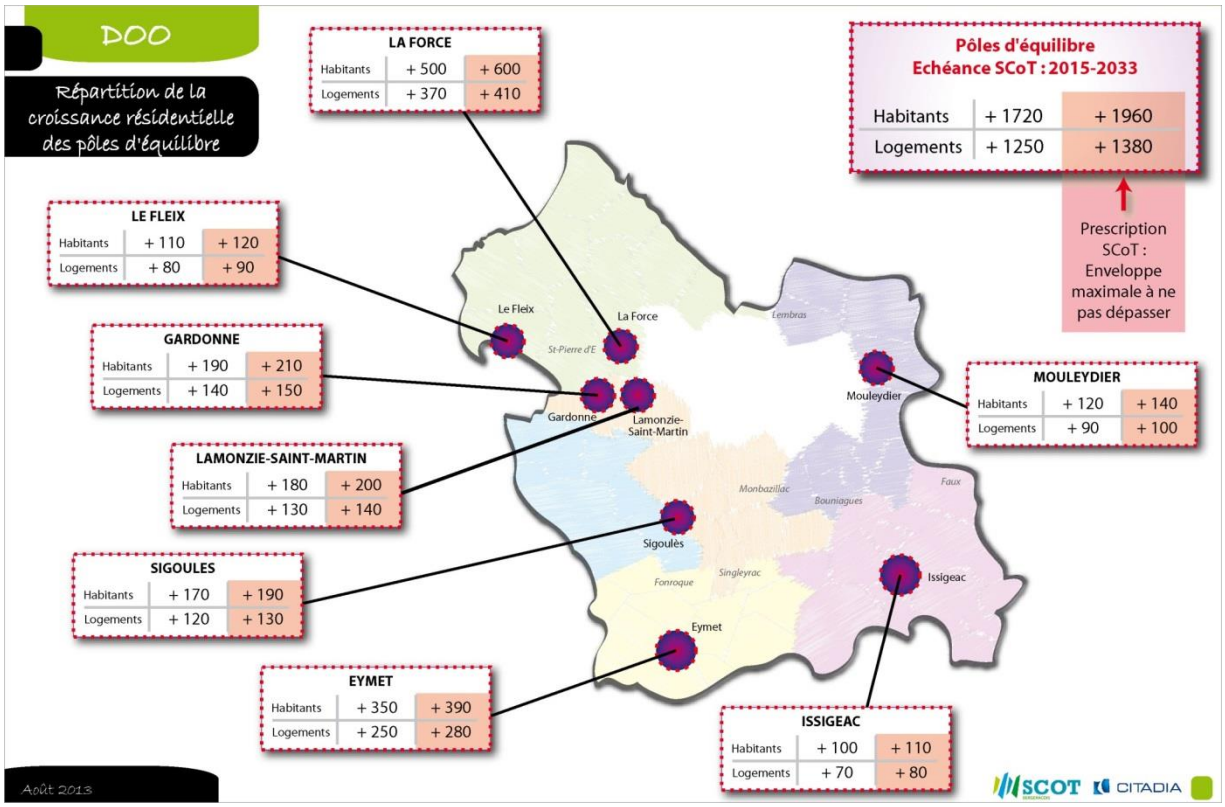
POLES D'EQUILIBRE	***Echéance SCoT – 2015-2033***		*Période durant laquelle la croissance devra être plus soutenue*
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	**Equivalent en gain sur la période 2015-2033**	
DEMOGRAPHIE	De l'ordre de 25 à 30%	Entre 1720 et 1960 habitants supplémentaires	*Temps 2 : 2022-2027*
HABITAT	De l'ordre de 21 à 23%	Entre 1250 et 1380 logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)	*Temps 2 : 2022-2027*
EMPLOIS	De l'ordre de 21 à 26%	Entre 500 et 800 emplois à créer	*Temps 2 : 2022-2027*

 # P.64. **La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2033 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les schémas et tableaux suivants. Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La programmation dans le temps est indiquée en tant qu'ordre de grandeur : la répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explication nécessaires dans le rapport de présentation.**



Recommandations

- ***Il semble indispensable de favoriser l'adhésion à une réflexion intercommunale de l'aménagement.*** *L'orientation vers des PLU intercommunaux est préférable dans le sens où cela permet de poser les bases d'un projet solidaire, de mettre en place des outils pré-opérationnels d'aménagement (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et également de réduire les coûts d'étude.*
- ***Il est primordial que ces pôles conservent leur autonomie et leur rayonnement.***
- *Le choix d'accueillir de manière plus soutenue de nouvelles populations et de nouveaux emplois nécessite de renforcer l'attractivité des bourgs, notamment en diversifiant la production des logements, en maintenant les commerces et services présents.*
- *Les zones de développement urbain envisagées pour accueillir les nouveaux arrivants (populations, entreprises non nuisantes) s'implanteront au plus près des centralités (bourgs, hameaux) et seront facilement accessibles par les nouveaux moyens de transports mis en place.*
- *Le recours à de nouvelles formes urbaines et à de nouvelles façons d'habiter (espaces publics, …) tant sur le bâti existant que sur les secteurs à développer est primordial pour atteindre cet objectif.*
- *La concentration des investissements publics d'équipement est nécessaire.*
- *L'organisation actuelle des déplacements sera améliorée, notamment en matière de « déplacements de proximité » pour le quotidien des habitants et des actifs.*
- *Le réseau urbain de transports collectifs (transport en commun, transport mutualisé) sera développé afin de faciliter l'accessibilité à la ville-centre et aux bassins d'emplois : un réseau de bus mais aussi une desserte ferroviaire de qualité doivent être mis en œuvre dans la vallée de la Dordogne. Des espaces aménagés en parkings-relais pour le covoiturage seront implantés dans des secteurs stratégiques et seront desservis par des navettes urbaines.*
- *Les atouts touristiques et agricoles seront valorisés pour améliorer l'attractivité de ces territoires et profiter au regain de développement démographique prévu dès 2020.*



← Carte	HABITAT	Répartition ↕ emplois	2015 - 2033 Nombre d'unités-logements à produire (mini - maxi)			Moyenne
	La Force	*30%*	*370*	*à*	*410*	*390*
	Le Fleix	*6%*	*80*	*à*	*90*	*81*
	Mouleydier	*7%*	*90*	*à*	*100*	*92*
	Gardonne	*11%*	*140*	*à*	*150*	*145*
	Lamonzie-Saint-Martin	*10%*	*130*	*à*	*140*	*135*
	Sigoulès	*10%*	*120*	*à*	*130*	*126*
	Eymet	*20%*	*250*	*à*	*280*	*264*
	Issigeac	*6%*	*70*	*à*	*80*	*77*
	Pôles d'équilibre	*100%*	**1 250**	**à**	**1 380**	*1 310*
	La programmation est donnée à titre indicatif :		***Temps 1***	*de l'ordre de*	*450*	*1 400*
			Temps 2	*de l'ordre de*	*500*	
			Temps 3	*de l'ordre de*	*450*	

← Carte	DEMOGRAPHIE	Répartition ↕ emplois	2015 - 2033 Nombre d'habitants supplémentaires (mini - maxi)			Moyenne
	La Force	*30%*	*500*	*à*	*600*	*543*
	Le Fleix	*6%*	*110*	*à*	*120*	*113*
	Mouleydier	*7%*	*120*	*à*	*140*	*129*
	Gardonne	*11%*	*190*	*à*	*210*	*203*
	Lamonzie-Saint-Martin	*10%*	*180*	*à*	*200*	*188*
	Sigoulès	*10%*	*170*	*à*	*190*	*175*
	Eymet	*20%*	*350*	*à*	*390*	*369*
	Issigeac	*6%*	*100*	*à*	*110*	*107*
	Pôles d'équilibre	*100%*	**1 720**	**à**	**1 960**	*1 827*
	La programmation est donnée à titre indicatif :		***Temps 1***	*de l'ordre de*	*600*	*2 000*
			Temps 2	*de l'ordre de*	*800*	
			Temps 3	*de l'ordre de*	*600*	

objectif prescription

Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat sur les pôles d'équilibre en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale

 # P.65. **Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun, les commerces, les services et les équipements.**

 # P.66. **Le projet de développement des pôles d'équilibre intègrera un objectif de sortie de vacance, fondé sur une analyse réalisée au sein du PLH ou, à défaut, des documents d'urbanisme locaux :**

- Cet objectif sera assorti de dispositions visant à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux argumenteront dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.
- Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements, à minima 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation à l'horizon 2033.
- Cette prescription sera notamment traduite par un document d'urbanisme local intégrant des dispositions de type Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Cette prescription pourra se traduire par la mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (PLH), ou d'outils d'accompagnement (type OPAH, …).

 # P.67. **Un programme d'actions en faveur du renouvellement urbain devra être étudié.** Les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, déshérités et/ou en « friche urbaine » pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d'être mise en œuvre.

 # P.68. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront également des dispositions en faveur de la production de logements sociaux, aidés et/ou conventionnés. Cette prescription :**

- concerne les zones constructibles « ouvertes » pouvant accueillir plus de 20 logements ou plus de 2000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle ;
- fixe à 20 % le seuil minimal que devra représenter la part du parc social produit (par rapport à l'ensemble du neuf) avant 2020 ;
- fixe à 25 % le seuil minimal que devra représenter la part du parc social produit (par rapport à l'ensemble du neuf) après 2020.

Recommandations

→ *Pour favoriser la production de logements sociaux, l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) pourra être mis en place dans les zones à urbaniser des documents d'urbanisme locaux.*

 # P.69. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements pour toutes les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP devront apporter des réponses dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, …
- L'implantation sur les parcelles
- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, …
- Dimension des logements : du studio au T5 et plus.

Recommandations

→ *Il est important que les documents-cadres en matière de politique locale de l'habitat apporte des réponses au logement de populations spécifiques :*

- *Evaluation et propositions visant à adapter l'offre de logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées,*
- *Evaluation et propositions pour l'accueil des personnes en situation de handicap,*
- *Evaluation et définition d'un objectif de création de logements pour jeunes travailleurs d'ici 2030.*

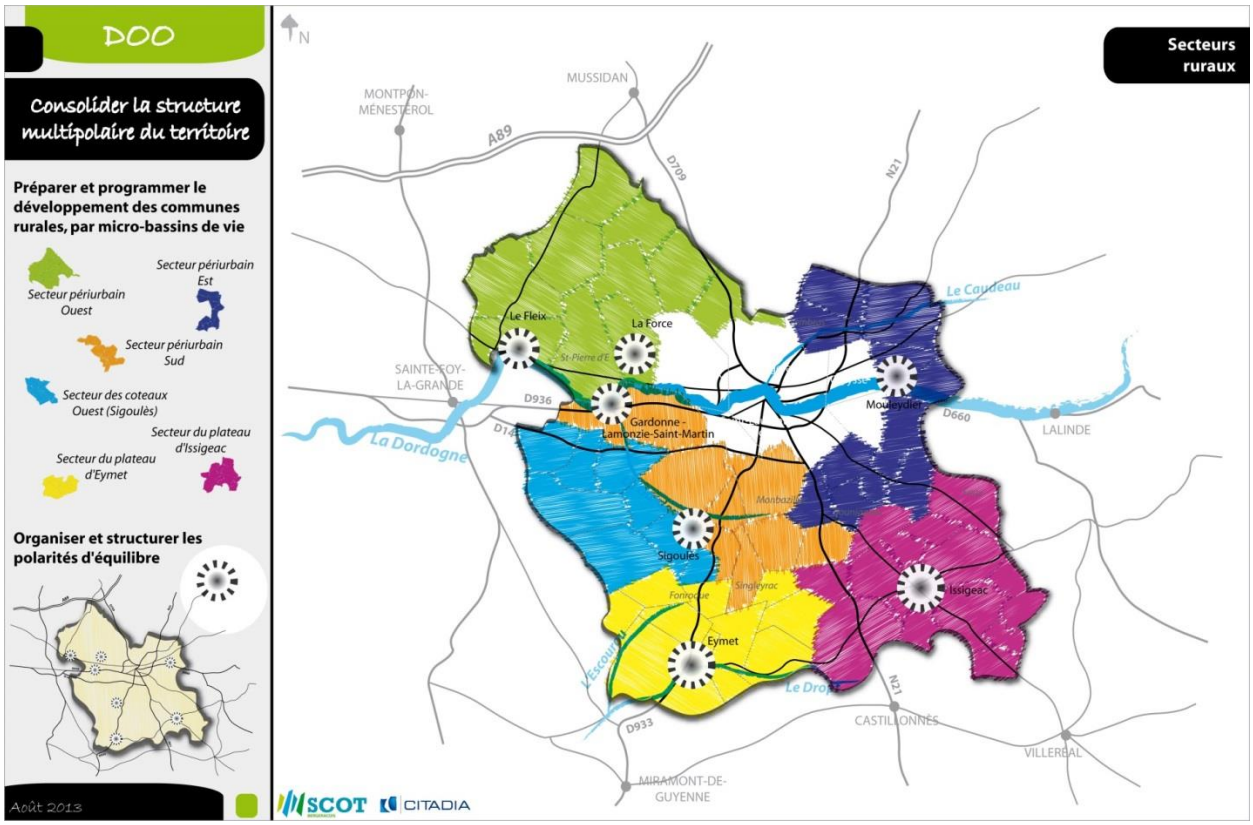
→ *Il est attendu que des opérations-pilotes, particulièrement qualitatives, prennent place dans le pôle urbain : éco-quartiers, cités-jardins, etc.*

 # P.70. **Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement *(lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, …)* devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat intermédiaire et maisons de ville, maisons accolées ou l'habitat individuel groupé, petits collectifs,...**

objectif prescription

Mettre en œuvre une politique solidaire de l'habitat sur les polarités d'équilibre en pérennisant les équipements et en facilitant leur accessibilité

 # P.71. **Les pôles d'équilibre veilleront à maintenir et développer leur niveau d'équipements, notamment en matière commerciale, récréative, sportive et culturelle. Les équipements seront idéalement mutualisés et organisés prioritairement à proximité des bourgs des pôles d'équilibre.**



 # P.72. **Les communes rurales représentent la troisième entité territoriale d'intervention du SCoT. Elles sont réparties en différents secteurs, pour tenir compte des influences et des dépendances avec les différents micro-bassins de vie, tant sur le SCoT qu'à l'extérieur. Le développement démographique et résidentiel des communes rurales sera maîtrisé dans un premier temps : la stratégie s'attache à maintenir le niveau de population dans les secteurs ruraux, sans forcément l'accroître. Ce temps sera mis à profit pour préparer les conditions d'une croissance plus soutenue après 2026.**

objectif prescription

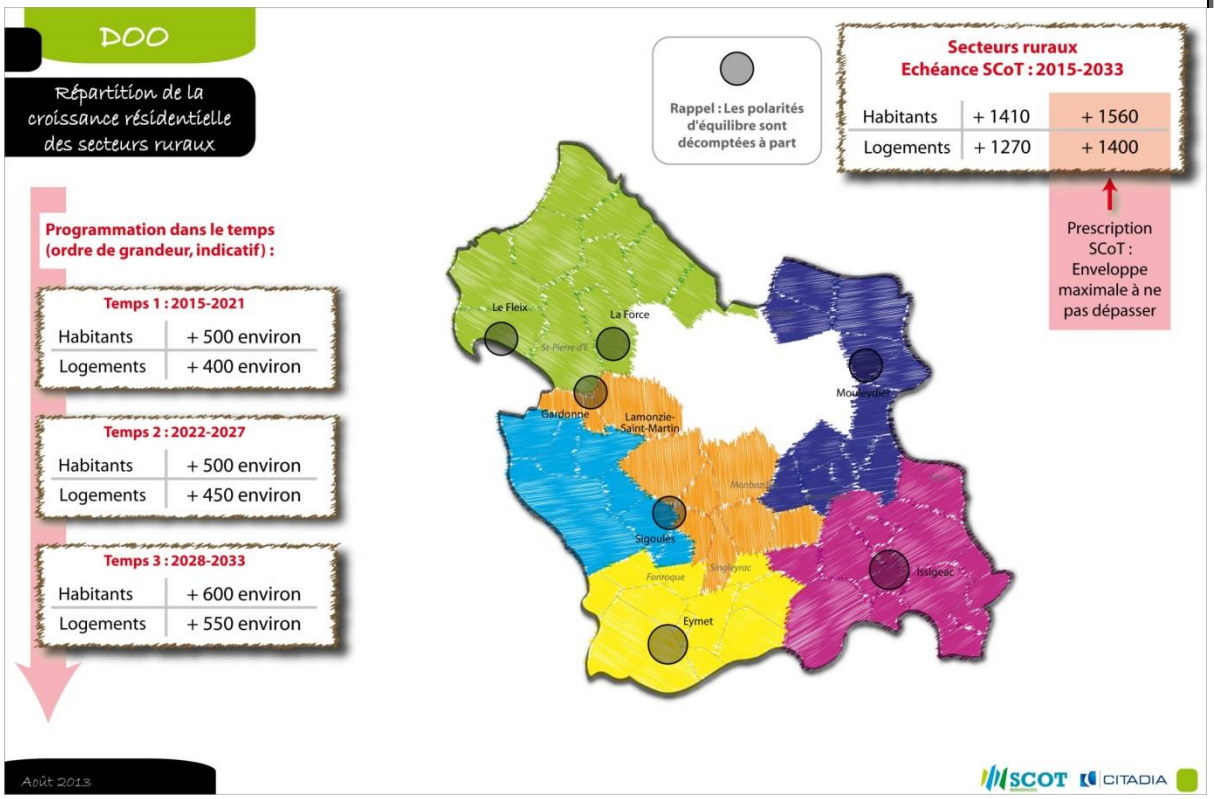
Développer les communes rurales en 3 temps entre 2015 et 2033, de manière à ce que leurs villages, dépendants de polarités mieux équipées, continuent d'être attractifs et d'offrir d'autres choix résidentiels

 # P.73. **Le développement des pôles d'équilibre envisagé dans le SCoT sera à décliner plus précisément dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers devront être compatibles avec les 3 hypothèses de croissance explicitées ci-après :**

- Le développement démographique est d'abord maîtrisé sans compromettre le maintien des équipements communaux existants, avant d'être relancé dès 2026. De l'ordre de 20 à 25% de la croissance démographique du SCoT y est prévue (sur l'ensemble des communes rurales).
- Le développement résidentiel qui accompagne la croissance démographique est maîtrisé, en cohérence avec l'effort globalement attendu dans ce domaine sur tout le territoire du SCoT. Il est néanmoins prévu que les communes rurales puissent accueillir de l'ordre de 25% de la croissance du nombre de logements du SCoT (soit un rythme moyen de 1 à 3 logements par an suivant la taille et le dynamisme des communes). La croissance du nombre de logements, bien qu'inférieure à la croissance connue jusqu'à aujourd'hui, sera suffisante pour accueillir des nouvelles populations et « faire vivre les équipements » communaux déjà en place. Les secteurs ruraux, dont le cadre de vie est particulièrement prisé et adapté à l'accueil de résidences pavillonnaires, seront urbanisés de manière à ne pas porter atteinte à leurs attractivité et qualité de vie. L'objectif est de proposer, de manière progressive et adaptée, un développement résidentiel plus respectueux de la qualité des paysages et de l'héritage bâti des villages originels : cela supposera de rechercher des alternatives au modèle de développement urbain linéaire (habitat standard sans caractère ni identité) ou anarchique (« au coup par coup de manière opportuniste »).
- Le développement économique sera également encouragé pour tirer parti des atouts et des richesses des territoires ruraux. Ainsi, environ 10% de la croissance du nombre d'emplois seront créés en zone rurale, pour insuffler une dynamique locale et une « vie de village » et pour proposer aux entreprises désireuses de venir sur le territoire du SCoT une offre complémentaire à celle proposée sur les polarités plus urbaines.

SECTEURS RURAUX	*Echéance SCoT – 2015-2033*		*Période durant laquelle la croissance devra être plus soutenue*
	Répartition de la croissance (part à l'échelle du SCoT)	**Equivalent en gain sur la période 2015-2033**	
DEMOGRAPHIE	De l'ordre de 20 à 25%	Entre 1330 et 1580 habitants supplémentaires	*Temps 3 : 2028-2033*
HABITAT	De l'ordre de 21 à 28%	Entre 1230 et 1420 logements à produire (tant en réhabilitation qu'en neuf)	*Temps 3 : 2028-2033*
EMPLOIS	De l'ordre de 9 à 12%	Entre 250 et 500 emplois à créer	*Temps 3 : 2028-2033*

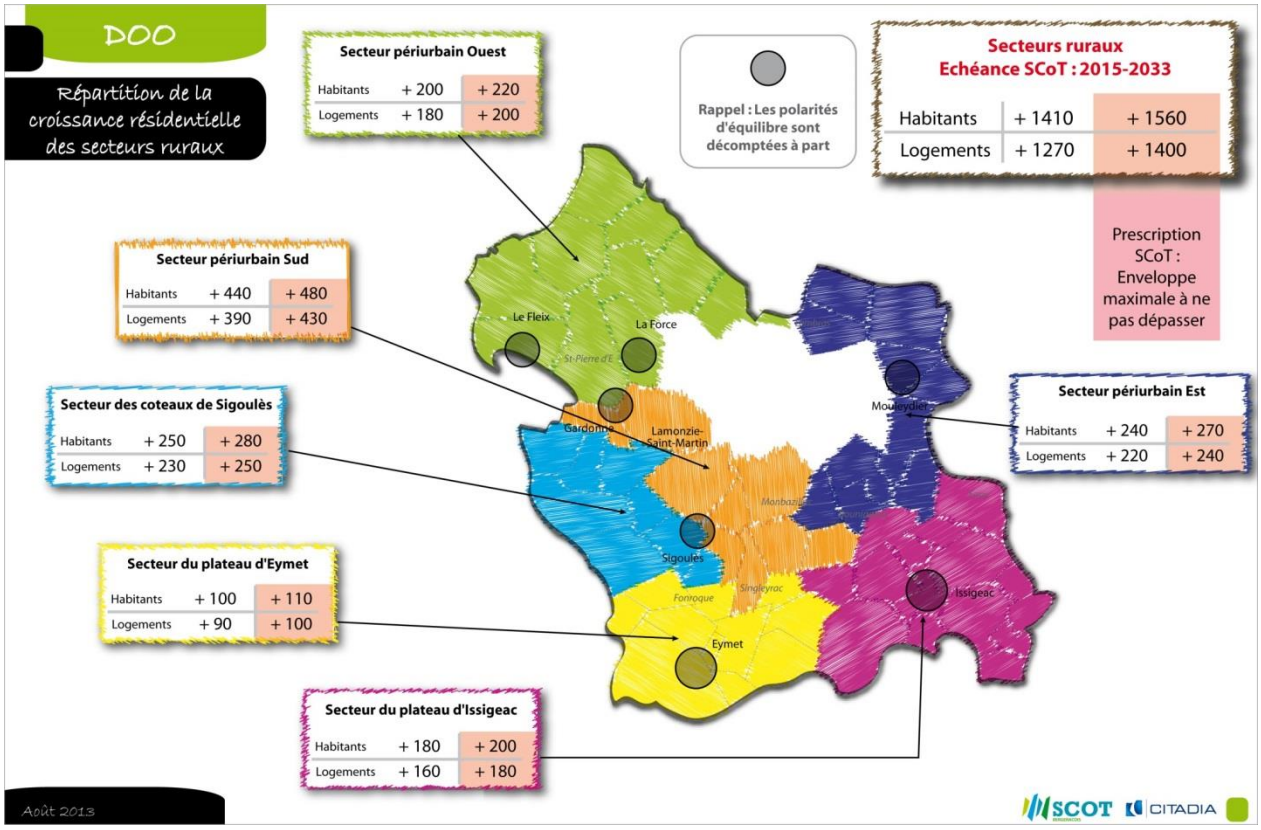
 # P.74. **La répartition géographique des croissances attendues à l'échéance SCoT de 2033 (en matière de développement démographique et résidentiel) est indiquée dans les tableaux suivants. Un rythme inférieur à « la fourchette basse » affichée est possible. Néanmoins, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à ce que le rythme maximum ne soit pas dépassé. La programmation dans le temps est indiquée en tant qu'ordre de grandeur : la répartition plus fine dans le temps est laissée à l'appréciation des documents d'urbanisme locaux qui apporteront tous les éléments d'explication nécessaires dans le rapport de présentation.**



Recommandations

→ ***Il est primordial que ces communes conservent leurs spécificités.***

- *L'accueil de nouvelles populations et de nouveaux emplois nécessite de renforcer l'attractivité des bourgs, notamment en diversifiant la production des logements, en maintenant les équipements et services existants (nécessaires à la vie locale).*
- *Les zones de développement urbain envisagées pour accueillir les nouveaux arrivants (populations, entreprises non nuisantes) s'implanteront au plus près des centralités (bourgs, hameaux).*
- *Le recours à de nouvelles formes urbaines et à de nouvelles façons d'habiter (espaces publics, …) tant sur le bâti existant que sur les secteurs à développer est primordial pour atteindre cet objectif.*
- *L'organisation actuelle des déplacements sera améliorée, notamment en matière de « déplacements de proximité » pour le quotidien des habitants et des actifs. Afin de limiter le recours à la voiture individuelle, les voies douces seront développées dans les zones existantes et les nouvelles zones d'habitat.*
- *Les atouts paysagers, touristiques et agricoles seront valorisés pour améliorer l'attractivité de ces territoires et profiter au regain de développement démographique envisagé.*



← Carte	DEMOGRAPHIE	Répartition ↕ emplois	2015 - 2033 Nombre d'habitants supplémentaires (mini - maxi)			Moyenne
	Secteur périurbain OUEST (hors La Force et Le Fleix)	14%	200	à	220	202
	Secteur périurbain EST (hors Mouleydiers)	21%	240	à	270	309
	Secteur périurbain SUD (hors Gardonne et Lamonzie-St-M.)	30%	440	à	480	440
	Secteur des coteaux Ouest (hors Sigoulès)	17%	250	à	280	254
	Secteur du plateau d'Eymet (hors Eymet)	7%	100	à	110	100
	Secteur du plateau d'Issigeac (hors Issigeac)	12%	180	à	200	180
	Communes rurales	100%	**1 410**	**à**	**1 560**	1 485
	La programmation est donnée à titre indicatif :		*Temps 1*	*de l'ordre de*	*500*	*1 600*
			Temps 2	*de l'ordre de*	*500*	
			Temps 3	*de l'ordre de*	*600*	

← Carte	HABITAT	Répartition ↕ emplois	2015 - 2033 Nombre d'unités-logements à produire (mini - maxi)			Moyenne
	Secteur périurbain OUEST (hors La Force et Le Fleix)	14%	180	à	200	181
	Secteur périurbain EST (hors Mouleydier)	21%	220	à	240	278
	Secteur périurbain SUD (hors Gardonne et Lamonzie-St-M.)	30%	390	à	430	395
	Secteur des coteaux Ouest (hors Sigoulès)	17%	230	à	250	228
	Secteur du plateau d'Eymet (hors Eymet)	7%	90	à	100	90
	Secteur du plateau d'Issigeac (hors Issigeac)	12%	160	à	180	161
	Communes rurales	100%	**1 270**	**à**	**1 400**	*1 334*
	La programmation est donnée à titre indicatif :		*Temps 1*	*de l'ordre de*	*400*	*1 400*
			Temps 2	*de l'ordre de*	*450*	
			Temps 3	*de l'ordre de*	*550*	

objectif prescription

Mettre en œuvre une politique équitable de l'habitat dans les secteurs ruraux en planifiant la production de logements et en renforçant la cohésion sociale

 # P.75. **Le projet de développement des communes rurales intègrera un objectif de sortie de vacance, fondé sur l'analyse des capacités d'accueil des documents d'urbanisme locaux.**

- Cet objectif sera assorti de dispositions visant à ne pas concurrencer la réhabilitation des logements vacants : les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux argumenteront dans ce sens le développement de nouvelles zones à urbaniser.
- Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements, à minima 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation.
- Cette prescription sera notamment traduite par un document d'urbanisme local intégrant des dispositions sous forme de schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU).
- Cette prescription pourra se traduire par la mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (PLH).

 # P.76. **Les documents d'urbanisme locaux intègreront des schémas *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)* dans le but de diversifier le parc de logements. Cette prescription concerne les zones constructibles « ouvertes » de plus de 1 hectare. Les OAP (ou tout autre schéma assimilable) devront apporter des réponses dans les domaines suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :**

- Typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, …
- L'implantation sur la parcelle
- Statuts d'occupation : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, …
- Dimension des logements : *du studio au T5 et plus.*

 # P.77. **Les formes urbaines qui seront produites dans les opérations d'aménagement *(lotissements, Zones d'Aménagement Concertées - ZAC, permis groupés, …)* devront être moins consommatrices d'espaces et s'inscrire en harmonie avec le patrimoine urbain existant : habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et maisons de village, maisons accolées ou habitat individuel groupé, petits collectifs.**

O.10. Economiser les espaces agricoles et naturels, protéger la ressource sol

L'évolution au « fil de l'eau » de la consommation foncière consisterait à utiliser 1500 ha pour produire 6000 logements : cela n'est pas envisageable. Les dispositions du SCoT visent à réduire la consommation foncière à des fins urbaines, que la destination en soit l'habitat (et les équipements associés) ou l'activité économique.

Hypothèse "au fil de l'eau" de la production de logements mais maîtrise des enveloppes foncières constructibles

AVANT LE SCoT	**APPLICATION DU SCoT**
MOYENNE OBSERVEE : 500 ha consommés pour produire 2000 logements	**Utiliser EN MOYENNE une enveloppe de l'ordre de 270 ha pour produire 2100 logements**
MOYENNE OBSERVEE : 2500 m² de foncier consommé pour produire 1 logement	**Utiliser EN MOYENNE 900 m² de foncier pour produire 1 logement**

Hypothèse "au fil de l'eau" de la production de logements mais maîtrise des enveloppes foncières constructibles

Le foncier économique consommé (foncier équipé ayant accueilli des entreprises), a représenté 55 ha à l'échelle du SCoT entre 2001 et 2009, soit un peu moins de 7ha par an en moyenne. Le foncier réservé est bien plus important (plus de 300 ha), de nombreuses zones étant classées à des fins économiques dans les documents d'urbanisme. Alors que la consommation foncière « au fil de l'eau » serait de l'ordre de 125 ha, et les espaces réservés au sein des documents d'urbanisme de l'ordre de 188 ha si l'on intègre un coefficient de rétention de 1,5.

orientation

Le SCoT envisage d'économiser *a minima* 50% de foncier par rapport à la décennie passée. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation entre 2015 et 2033 (dans les zones à urbaniser et dans les espaces résiduels des zones urbaines) ne doivent pas dépasser les surfaces qui ont été consommées durant la dernière décennie.

objectif prescription

Mettre en place des règles communes et concertées pour réduire l'artificialisation des terres agricoles et forestières

Afin de raisonner la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins d'habitat, le SCoT se fixe pour objectif de diminuer d'au moins 50% le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation par an, passant ainsi d'une consommation MOYENNE de 2500 m² de foncier par nouveau logement produit à une MOYENNE de l'ordre de 900 m² de foncier par nouveau logement produit.

APPLICATION DU SCoT		Temps 1 - 2015-2021	Temps 2 - 2022-2027	Temps 3 - 2028-2033	*Total 2015-2033*
Production INDICATIVE de logements par période T1, T2, T3	**SCoT**	**2150**	**2050**	**2100**	***6300***
	Pôle urbain de Bergerac	1300	1100	1100	*3500*
	Pôles d'équilibre	450	500	450	*1400*
	Communes rurales	400	450	550	*1400*
Enveloppe foncière maximale (ha) pour absorber la production de logements : surface BRUTE	**SCoT**	**300**	**270**	**230**	***680***
	Pôle urbain de Bergerac	120	80	60	*260*
	Pôles d'équilibre	60	60	40	*160*
	Communes rurales	80	90	90	*260*

 # P.78. **Les documents d'urbanisme locaux devront inscrire leurs projets de développement territorial dans le respect des enveloppes foncières suivantes (retranscrites dans les tableaux ci-après) :**

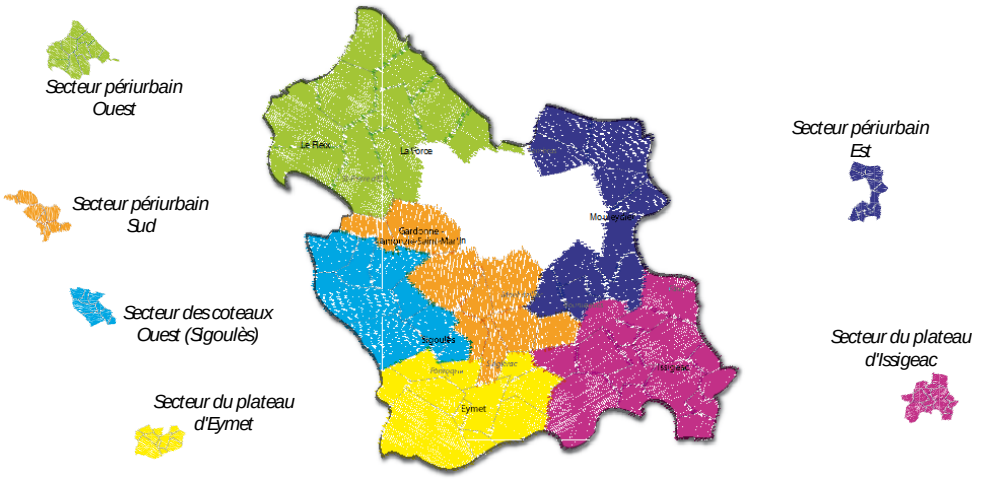
- **Pour le pôle urbain de Bergerac, une enveloppe foncière maximale de 260 ha est attribuée à l'ensemble des communes. La ventilation proposée entre les communes ci-dessous peut être adaptée, dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou d'un Programme Local de l'Habitat.**

← Carte	HABITAT	2015 - 2033 *Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE*			*NET : Moyenne de m² de foncier consommés pour produire 1 logement*	*Densité moyenne exprimée en nombre de logements produits par hectare de surface BRUTE consommée*
	Bergerac	*2 600*	*log --> ha :*	**173**	*500*	*15*
	Cours-de-Pile	*160*	*log --> ha :*	**16**	*733*	*10*
	Creysse	*210*	*log --> ha :*	**21**	*733*	*10*
	Prigonrieux	*380*	*log --> ha :*	**37**	*733*	*10*
	Saint-Laurent-des-Vignes	*130*	*log --> ha :*	**13**	*733*	*10*
	Pôle urbain de Bergerac	**3 480**	**log --> ha :**	**259**	*559*	***13***

- **Pour les pôles d'équilibre, une enveloppe foncière maximale est attribuée comme suit :**

← Carte	HABITAT	2015 - 2033 *Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE*			*NET : Moyenne de m² de foncier consommés pour produire 1 logement*	*Densité moyenne exprimée en nombre de logements produits par hectare de surface BRUTE consommée*
	La Force	*410*	*log --> ha :*	**48**	*870*	*9*
	Le Fleix	*90*	*log --> ha :*	**10**	*827*	*9*
	Mouleydier	*100*	*log --> ha :*	**11**	*847*	*9*
	Gardonne	*150*	*log --> ha :*	**18**	*888*	*8*
	Lamonzie-Saint-Martin	*140*	*log --> ha :*	**16**	*881*	*9*
	Sigoulès	*130*	*log --> ha :*	**15**	*885*	*8*
	Eymet	*280*	*log --> ha :*	**32**	*865*	*9*
	Issigeac	*80*	*log --> ha :*	**9**	*877*	*9*
	Pôles d'équilibre	**1 380**	**log --> ha :**	**160**	***870***	***9***

- **Pour les communes rurales, une enveloppe foncière maximale est attribuée comme suit :**



← Carte	HABITAT	2015 - 2033 *Enveloppe maximale de foncier à affecter au logement pur : surface BRUTE*			*NET : Moyenne de m² de foncier consommés pour produire 1 logement*	*Densité moyenne exprimée en nombre de logements produits par hectare de surface BRUTE consommée*
	Secteur périurbain OUEST (hors La Force et Le Fleix)	*200*	*log --> ha :*	**35**	*1 325*	*6*
	Secteur périurbain EST (hors Mouleydier)	*240*	*log --> ha :*	**54**	*1 692*	*4*
	Secteur périurbain SUD (hors Gardonne et Lamonzie-St-M.)	*430*	*log --> ha :*	**77**	*1 343*	*6*
	Secteur des coteaux Ouest (hors Sigoulès)	*250*	*log --> ha :*	**45**	*1 335*	*6*
	Secteur du plateau d'Eymet (hors Eymet)	*100*	*log --> ha :*	**18**	*1 319*	*6*
	Secteur du plateau d'Issigeac (hors Issigeac)	*180*	*log --> ha :*	**31**	*1 311*	*6*
	Communes rurales	**1 400**	**log --> ha :**	**260**	***1 393***	***5***

Recommandations

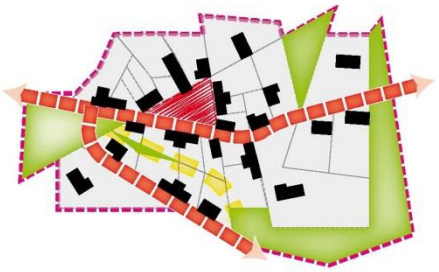
- *Le SCoT préconise une densité moyenne minimale de logements à l'hectare pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines et à urbaniser) inscrites aux documents d'urbanisme. Ces densités moyennes sont précisées en dernière colonne des tableaux présentées dans les 3 pages qui précèdent.*
- *Les communes devront tendre vers ces densités, suivant la méthodologie suivante :*
    1. *La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune.*
    2. *Les schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas) préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone.*
    3. *Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs.*
    4. *Dans le cas où une commune aurait connu, lors des dix dernières années, une densité plus élevée, cette dernière devra a minima avoir pour objectif de maintenir cette densité (hors opérations spécifiques : résidences de tourisme, …).*

Définition de la densité BRUTE dans le SCoT

(et des surfaces NETTES de foncier pour produire 1 logement)

1 construction = 1 logement ou +

Terrain utile pour accueillir 1 construction



Exemple

Densité BRUTE de 10 log/ha :

- le nombre de logements créés n'est pas nécessairement le nombre de constructions

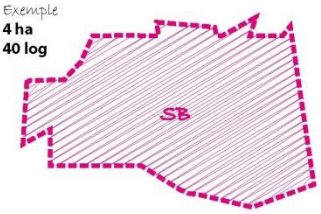
- la surface de référence correspond à la superficie BRUTE

40 log / 4 ha

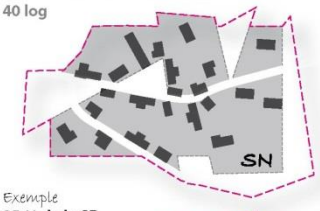
Août 2013

SCOT CITADIA

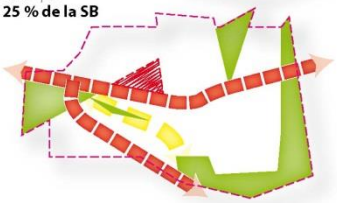
Exemple
4 ha
40 log



Exemple
75 % de la SB : 30000 m² (soit 3 ha)
40 log



Exemple
25 % de la SB



Prescription du DOO

Surface BRUTE consommée (artificialisée) :

Supercifie utilisée par l'opération d'aménagement = foncier pour la production de logements + espaces publics + voiries + espaces verts (paysagers, de gestion du pluvial, ...)

= enveloppe foncière du SCoT pour l'habitat

Recommandations

Surface NETTE consommée :

Superficie nécessaire à la production de logements (les espaces publics, voiries, espaces verts, ... ne sont pas comptés)

-> voir ci-dessous :

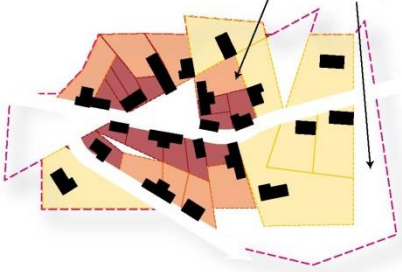
- Emprises affectées aux voiries et réseaux divers
- Emprises affectées aux espaces publics (placettes, ...)
- Emprises affectées aux espaces verts (publics ou privatifs tels que jardins partagés, ...)
- Gestion du pluvial, corridor écologique, ...

Définition de la densité BRUTE dans le SCoT

(et des surfaces NETTES de foncier pour produire 1 logement)

75 % de l'emprise brute affectée aux logements

25 % de l'emprise brute dédiée aux espaces publics et aux espaces verts



Exemple

Densité BRUTE de 10 log/ha :

- le nombre de logements créés n'est pas nécessairement le nombre de constructions

- la surface de référence correspond à la superficie BRUTE

40 log / 4 ha

Août 2013

SCOT CITADIA

Exemple
4 ha
40 log
SB

Prescription du DOO

Surface BRUTE consommée (artificialisée) :

Supercifie utilisée par l'opération d'aménagement = foncier pour la production de logements + espaces publics + voiries + espaces verts (paysagers, de gestion du pluvial, ...)

= enveloppe foncière du SCoT pour l'habitat

=> permet de déduire la densité BRUTE

(en divisant cette surface par le nombre de logements attendu dans l'opération)

Exemple
75 % de la SB : 30000 m² (soit 3 ha)
40 log
SN

Recommandations

Surfaces NETTES consommées

Densité moyenne : **10 logements par hectare (10 log/ha)**
Foncier moyen consommé par logement : 750 m²
Jardin privatif par logement : de l'ordre de 500 m² à 650 m²

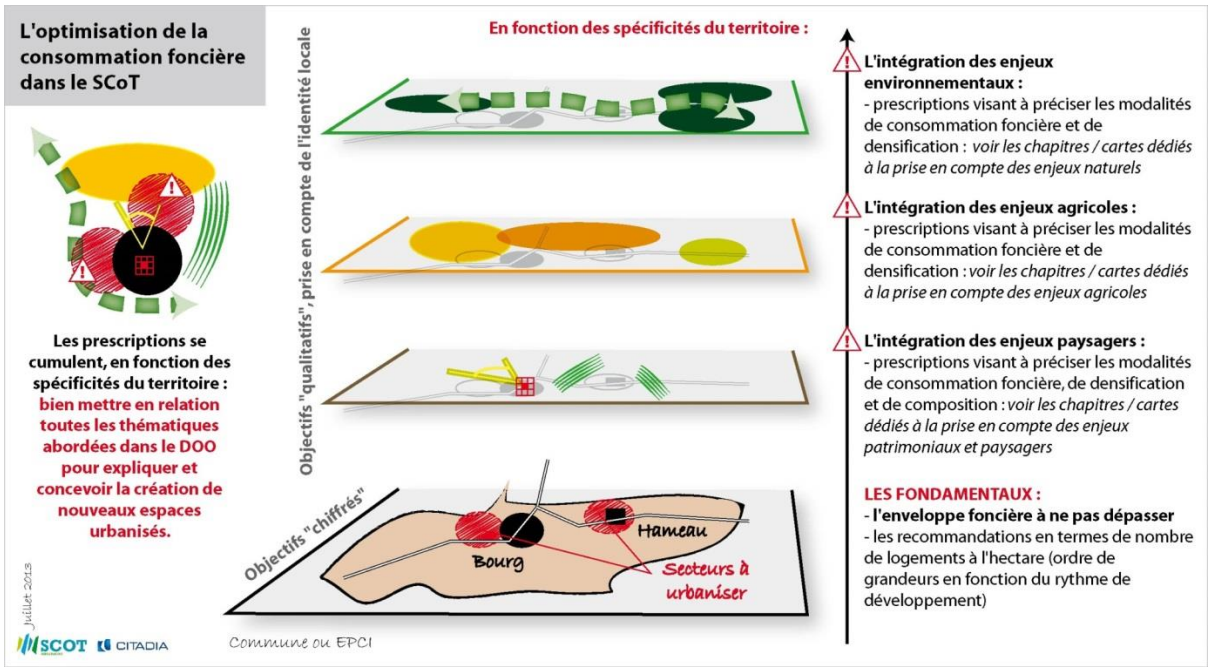
Secteurs îlots relativement denses (exemple : coeurs de quartier, hameaux structurés)
Densité moyenne de l'îlot : 25 log/ha
Foncier moyen consommé par logement : 300 à 400 m² environ
Note : des logements de plein-pied ont des petits jardins, des appartements en sont dépourvus

Secteurs modérément denses (exemple : extensions proches du bourg)
Densité moyenne de l'îlot : 10 à 12 log/ha
Foncier moyen consommé par logement : 650 à 750 m² environ

Secteurs très peu denses (exemple : pavillons excentrés)
Densité moyenne de l'îlot : 4 log/ha
Foncier moyen consommé par logement : 1900 à 2100 m² environ

objectif prescription

Compenser la nécessaire densification des espaces résidentiels et économiques par des mesures visant à valoriser les nouveaux quartiers et à partager une identité


L'optimisation de la consommation foncière dans le SCoT
Les prescriptions se cumulent, en fonction des spécificités du territoire : bien mettre en relation toutes les thématiques abordées dans le DOO pour expliquer et concevoir la création de nouveaux espaces urbanisés.
Juillet 2013
SCOT
CITADIA
En fonction des spécificités du territoire :
Objectifs "qualitatifs", prise en compte de l'identité locale
Objectifs "chiffrés"
Hameau
Bourg
Secteurs à urbaniser
Commune ou EPCI
L'intégration des enjeux environnementaux :
- prescriptions visant à préciser les modalités de consommation foncière et de densification : voir les chapitres / cartes dédiés à la prise en compte des enjeux naturels
L'intégration des enjeux agricoles :
- prescriptions visant à préciser les modalités de consommation foncière et de densification : voir les chapitres / cartes dédiés à la prise en compte des enjeux agricoles
L'intégration des enjeux paysagers :
- prescriptions visant à préciser les modalités de consommation foncière, de densification et de composition : voir les chapitres / cartes dédiés à la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers
LES FONDAMENTAUX :
- l'enveloppe foncière à ne pas dépasser
- les recommandations en termes de nombre de logements à l'hectare (ordre de grandeurs en fonction du rythme de développement)

 # P.79. **Economiser 25% à 30% de surfaces artificialisées à des fins économiques.** Cette économie de foncier passe par plusieurs dispositions présentées dans le chapitre IV du présent DOO (densification des ZA existantes, optimisation du foncier déjà équipé, développer des espaces urbains mixtes, …) mais également par une programmation maximale de foncier à des fins économiques. **Le SCoT <u>fixe l'enveloppe foncière maximale réservée</u> à des fins économiques à 135 ha, répartie comme suit :**

	Nombre d'emplois attendus horizon SCoT	Surface à réserver à l'horizon SCoT (ZAE)	Surface à réserver à l'horizon SCoT (ZI)
Pôle urbain	**2000**	**80**	
Eymet	50	3	
Faux	20	1	
Gardonne	35	2	
Issigeac	20	1	
La Force	90	5	**30**
Lamonzie-Saint-Martin	70	4	
Le Fleix	50	3	
Mouleydier	35	2	
Sigoulès	90	5	
Polarités secondaires	**460**	**25**	

objectif Prescription

Rationaliser la consommation éventuelle de foncier agricole par une gestion équilibrée et équitable entre les usages du sol

 # P.80. **Pour les secteurs identifiés et justifiés comme pouvant accueillir le développement urbain, la limite de l'urbanisation projetée au contact des espaces agricoles sera fixée de manière à :**

- Prioriser le renouvellement urbain avant ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ;
- Justifier les extensions au regard des capacités d'accueil et du potentiel de densification ;
- Proposer une programmation de la disponibilité de foncier à vocation résidentielle, économique et commerciale dans le temps.

 # P.81. **Les installations de fermes photovoltaïques sont interdites sur les terres agricoles de rang 1, 1bis, 2 et 2 bis (carte de la page 118, annexée en grand format au DOO).**

Recommandations

→ *Sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité des paysages, le SCoT recommande de privilégier les installations photovoltaïques sur les bâtiments agricoles, les espaces artificialisés ou les friches non exploitables d'un point de vue agricole et sans intérêt écologique.*

O.11. Protéger les ressources en eau

La ressource en eau est soumise à de très fortes pressions quantitatives et qualitatives sur le territoire. Pourtant, il s'agit d'une ressource essentielle dont dépendent très fortement les activités humaines mais aussi la faune et la flore. De nombreux cours d'eau s'ils sont indispensables aux habitants ou aux activités agricoles (irrigation) et industrielles, constituent aussi et surtout un axe de migration pour des espèces emblématiques comme le saumon, l'anguille ou encore les lamproies.

Le SCoT a pour objectif de mettre en œuvre une politique de gestion qualitative de la ressource visant à réduire les rejets et pollutions de toute nature tant dans les cours d'eau superficiels que dans le sol (protection des nappes souterraines).

Tenir compte de la disponibilité de la ressource afin de ne pas aggraver les déficits de certains cours d'eau ou nappes souterraines

 # P.82. **Une réflexion devra être mise en place sur l'adéquation entre les besoins en eau des usagers (alimentation en eau potable et agriculture notamment) et la disponibilité de la ressource, en tenant compte également des besoins pour le maintien des habitats aquatiques et humides et de la biodiversité qu'ils abritent. Cela pourra passer par la création d'un SAGE.**

 # P.83. **Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les mesures permettant d'appliquer les dispositions retenues dans le SAGE Isle Dronne (qui concerne actuellement 3 communes : Saint-Géry, Bosset et Fraisse) et dans les SAGE à venir.**

Améliorer le niveau d'assainissement des eaux domestiques rejetées et prévoir une urbanisation cohérente avec les possibilités d'assainissement

 # P.84. **Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la définition et/ou le maintien de zones d'extensions urbaines (pour l'habitat et/ou pour les activités économiques) :**

- **doivent intégrer les conclusions des schémas d'assainissement ;**
- **et doivent être justifiés au regard de l'adéquation avec la capacité existante ou potentielle des réseaux et avec la capacité de la station d'épuration (existante ou projetée) à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.**

 # P.85. **Dans les zones à urbaniser ou les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à édicter des prescriptions environnementales permettant de garantir un bon niveau d'assainissement, voire de l'améliorer. Par ailleurs, le choix des formes urbaines et de leur localisation sera guidé par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (extension des réseaux, contrôle des systèmes d'assainissement autonome, ...).**

 # P.86. **Le SCoT proscrit tout futur développement urbain dans les secteurs dont les conditions (relief, nature du sol, absence de fossé, absence de réseau collectif, …) ne permettent pas de mettre en place un système d'assainissement performant, qu'il soit autonome ou collectif.**

Recommandations

- *Les solutions d'assainissement collectif de petite taille ou individuel regroupé pour les secteurs destinés à se développer seront privilégiées.*
- *En partenariat avec les Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC), il conviendra de conseiller les particuliers pour la création de dispositifs d'assainissement autonomes compatibles avec la nature des sols (difficultés liées aux argiles), exutoire….*

objectif prescription

Sécuriser et optimiser l'alimentation en eau potable

 # P.87. **Poursuivre la mise en place, conformément à la réglementation, de périmètres de protection pour l'ensemble des sites de captage d'eau.**

 # P.88. **Les documents d'urbanisme doivent être conformes aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique lorsque ceux-ci sont établis et dans tous les cas, les documents d'urbanisme doivent envisager des mesures de protection autour des captages Adduction d'Eau Potable (AEP), notamment par un classement en zone N ou A immédiatement en amont de la source ou du captage. L'utilisation à des fins agricoles doit être compatible avec la protection édictée.**

objectif prescription

Gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellement

 # P.89. **Des schémas de gestion des eaux pluviales devront être mis en œuvre sur les zones du territoire les plus sensibles au ruissellement, à l'horizon 2021. Sont visés en particulier les vallons de coteaux et les bas de coteaux des communes de Creysse et Mouleydier ; Saint-Nexans, Monbazillac et Saint-Laurent-des-Vignes; Le Fleix, Saint-Pierre-d'Eyraud. La définition de ces schémas devra tenir compte des limites de bassins versants.**

 # P.90. **Toute imperméabilisation du sol liée à l'urbanisation devra prendre en compte un objectif de rétention des eaux en vue de réduire les rejets des eaux pluviales dans le réseau public. Des dispositifs adaptés doivent être mis en place afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.**

 # P.91. **<u>Pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</u>, les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans le règlement les dispositions suivantes, applicables aux nouvelles opérations d'aménagement mais également aux projets de renouvellement urbain :**

- **Imposant l'infiltration naturelle des eaux pluviales si les conditions techniques (nature du sol, taille de la parcelle) le permettent,**

Prévoir la rétention des eaux avant rejet dans le réseau à débit limité (variable selon les structures gestionnaires) si celui-ci est autorisé, par la mise en place de techniques intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement (espaces d'épandage des crues ponctuelles liées aux ruissellements, espaces de rétention et de stockage des eaux de pluie, noues ou fossés destinés à ralentir le débit des écoulements, …).

 # P.92. **Afin de limiter le risque d'érosion et de ruissellement sur les secteurs de coteaux, les documents d'urbanisme mettront en œuvre des mesures de protection :**

- **des principales haies existantes, qui suivent prioritairement les courbes de niveaux**
- **des zones « tampons » nécessaires à la rétention des eaux en période de crues.**

 # P.93. **Pour toute nouvelle opération d'aménagement comprenant au minimum 1000 m² de surface imperméabilisée, des dispositifs permettant la collecte, voire le traitement des eaux pluviales devront être réalisés.**

→ *Il convient de généraliser la mise en œuvre de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.*

→ *Il est recommandé de s'assurer au préalable que les opérations de densification urbaine soient adaptées à la capacité des réseaux existants en cas d'impossibilité technique d'infiltration*

→ *Il est recommandé, dans les zones à urbaniser, de prévoir en amont du projet l'emprise nécessaire à la gestion des eaux pluviales.*

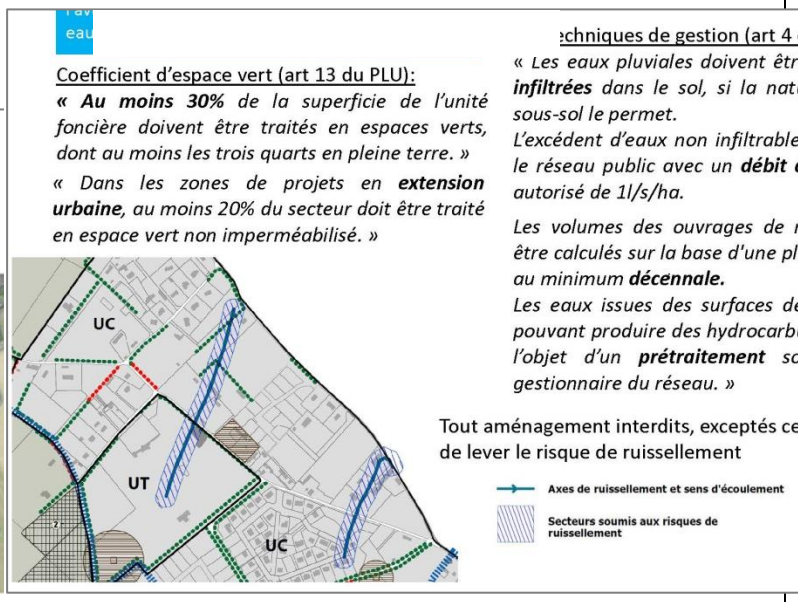
Gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme

→ *Exemple du PLU de Blois : OAP intégrant les principes de gestion des eaux pluviales dans l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation*

Gestion des eaux pluviales sur le hameau de Villiersfins
Sens d'écoulement des eaux pluviales
Réseau de fossés existant
Réseau séparatif existant
Bassins de rétention existants
Fossés filtrants et épurants a créer et à relier au réseau en cas d'évènement majeur

Source : EVEN

→ *Exemple de gestion des eaux pluviales dans les articles 13 et 4 du PLU*


Coefficient d'espace vert (art 13 du PLU):
« Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins les trois quarts en pleine terre. »
« Dans les zones de projets en extension urbaine, au moins 20% du secteur doit être traité en espace vert non imperméabilisé. »
UC
UT
UC
échniques de gestion (art 4
« Les eaux pluviales doivent êtr
infiltrées dans le sol, si la nat
sous-sol le permet.
L'excédent d'eaux non infiltrable
le réseau public avec un débit
autorisé de 1l/s/ha.
Les volumes des ouvrages de
être calculés sur la base d'une pl
au minimum décennale.
Les eaux issues des surfaces d
pouvant produire des hydrocarb
l'objet d'un prétraitement s
gestionnaire du réseau. »
Tout aménagement interdits, exceptés ce
de lever le risque de ruissellement
Axes de ruissellement et sens d'écoulement
Secteurs soumis aux risques de ruissellement

Source : Citadia/EVEN

objectif prescription

Sécuriser l'approvisionnement des activités agricoles existantes en eau

 # P.94. **Le SCoT proscrit l'aménagement de barrages collinaires <u>en têtes de bassins versants</u>, afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre hydrologique des bassins versants. Seules les retenues collinaires pourront être autorisées, si elles sont compatibles avec les orientations du SDAGE et sous réserve de ne pas porter une atteinte préjudiciable à l'équilibre hydrologique, biologique et écologique des bassins versants. Ces retenues devront par ailleurs faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.**

Recommandations

→ *Il est important d'aider l'agriculture locale dans ses changements de gestion de la ressource : systèmes d'irrigation économe, réduction dans la mesure du possible l'utilisation de produits phytosanitaires, ….*

O.12. Réduire la facture énergétique (bénéfice environnemental, social et économique) et participer à la lutte contre le réchauffement climatique

orientation **Le SCoT a pour objectif de réunir les conditions visant à maîtriser la demande croissante en énergies d'une part et à produire localement des sources d'énergie d'autre part.**

objectif prescription ***Se doter d'un document-cadre à l'échelle du SCoT sur le volet énergétique, pour favoriser la déclinaison d'outils locaux et opérationnels***

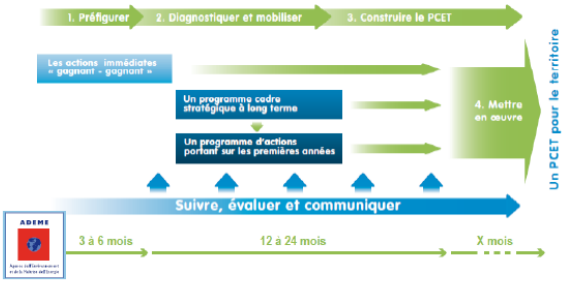
Outil : Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)

Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est un **projet territorial de développement durable** dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique.
Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Le PCET vise deux objectifs :

- **atténuation / Réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre**, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 les émissions d'ici 2050) ;
- **adaptation au changement climatique**, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Un PCET se caractérise également par des ambitions chiffrées de réduction des émissions de GES et par la définition dorénavant d'une stratégie d'adaptation du territoire (basée sur des orientations fortes en termes de réduction de la vulnérabilité et de créations d'opportunités), dans des contraintes de temps.


1. Préfigurer
2. Diagnostiquer et mobiliser
3. Construire le PCET
Les actions immédiates « gagnant - gagnant »
Un programme cadre stratégique à long terme
Un programme d'actions portant sur les premières années
4. Mettre en œuvre
Un PCET pour le territoire
Suivre, évaluer et communiquer
ADEME
3 à 6 mois
12 à 24 mois
X mois

 # P.95. **Un « Plan Climat Energie Territorial » (PCET) sera élaboré à l'échelle du SCoT pour mettre en œuvre des outils opérationnels pour réduire les consommations en énergies et pour guider les choix de développement dans les documents d'urbanisme locaux et dans les plans de déplacements urbains. Les volets suivants devront être traités en priorité :**

- **Identification de la demande en énergies dans les secteurs du bâtiment et du transport (en particulier mais non exclusivement) ;**
- **Diagnostic prospectif de diversification de l'offre en énergies renouvelables :**
  - permettant de préciser l'état initial « T-zéro » de la production sur le territoire ;

- permettant de qualifier le potentiel local, en particulier sur les filières bois, sur la géothermie et sur la valorisation de la biomasse produite localement (bois, déchets des exploitations agricoles, déchets verts des collectivités et des particuliers, …).

objectif prescription

Maîtriser la demande en énergie dans le bâti existant

 # P.96. **<u>Les collectivités locales du pôle urbain et des pôles d'équilibre</u> devront s'engager d'ici les 6 ans qui suivent l'entrée en vigueur du SCoT :**

- **dans la réalisation d'un diagnostic énergétique de leur parc bâti ;**
- **suivi d'une identification des secteurs de réhabilitation thermique prioritaires**
- **et d'un plan de rénovation visant les bâtiments les plus énergivores.**

Recommandations

→ *Les documents d'urbanisme locaux devront faciliter la mise en œuvre des outils adaptés (OPAH, PIG « précarité énergétique », …).*

→ *Il est conseillé aux communes rurales de s'engager dans la réalisation d'un diagnostic énergétique de leur parc bâti public suivi d'un plan de rénovation visant les bâtiments les plus énergivores. Selon les difficultés techniques et/ou financières, des solutions alternatives prenant en compte le taux d'occupation des bâtiments sont fortement conseillées comme la mutualisation des bâtiments. Cette démarche de limitation des gaz à effet de serre doit être initiée par les collectivités publiques, dans un souci d'exemplarité.*

objectif prescription

Maîtriser la demande en énergie dans la construction neuve et dans les futurs aménagements urbains

 # P.97. **Afin d'améliorer la performance énergétique des nouveaux quartiers tout en préservant les identités locales, les documents d'urbanisme locaux devront compenser la densification des espaces à urbaniser en :**

- **Veillant à ce que l'implantation des espaces dédiés à accueillir les nouvelles constructions soit cohérente avec les caractéristiques climatiques du site** (ensoleillement, vents dominants, …) **;**
- **Identifiant les espaces verts** (parcs, jardins, squares, alignements arborés, …) **à préserver ou à restaurer ou à créer pour contribuer à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur** urbain (protection solaire des locaux en été, la protection contre les vents dominants en hiver et le confort climatique des espaces extérieurs publics) **;**
- **Intégrant un volet « performance énergétique », qui peut se traduire dans le règlement d'urbanisme et/ou dans des schémas *(Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou pouvant être assimilés comme telles dans les autres cas)*** : principes bioclimatiques, principes d'intervention de rénovation thermique de bâtiments existants…

 # P.98. **Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation de toitures végétalisées et de sur-toitures, à l'exception des secteurs où l'intérêt patrimonial des toitures le justifie.**

 # P.99. **Les communes du SCoT devront s'engager d'ici les 12 ans qui suivent l'entrée en vigueur du SCoT dans la réhabilitation et l'optimisation du réseau d'éclairage public de manière à réduire une partie de la facture énergétique** (réduction des plages horaires ou de la densité du dispositif, …)**.**

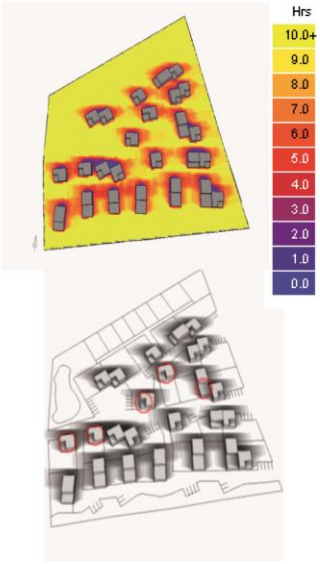
Recommandations

Le bioclimatisme à privilégier dans la conception du quartier et de la construction

1. Maximiser les apports solaires
2. Limiter les effets néfastes du vent

Source : Exemple du PLU de Saint-Mars-la-Jaille (44), commune de 2500 habitants

> Développer un nouveau quartier pavillonnaire en entrée de ville dans une démarche de développement durable



Été :

1. Limiter l'ensoleillement
2. Ouvrir aux vents : brises thermiques

Hiver :

1. Capter l'énergie solaire et limiter les déperditions
2. Protéger les façades des vents d'hiver

Juillet 2013

SCOT CITADIA

objectif prescription

Encadrer l'intégration des dispositifs individuels de production d'énergies

 # P.100. **Pour les opérations d'aménagement économique générant plus de 5000 m² de surface de plancher à vocation tertiaire ou plus de 2000 m² à vocation industrielle, les bâtiments et/ou les espaces de stationnement intègreront des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour alimenter le système de chauffage et/ou pour la production d'eau chaude.**

 # P.101. **Les dispositifs individuels de productions d'énergies devront s'intégrer dans leur environnement, tant urbain que paysager.**

Recommandations

→ *Dans le domaine de la production d'énergies renouvelables, les collectivités devront faire preuve d'exemplarité : les bâtiments neufs des collectivités sur le SCoT du Bergeracois et de leurs organismes rattachés essaieront d'être à énergie positive (production d'énergie supérieure aux consommations énergétique réglementaires).*

→

Intégration paysagère des dispositifs individuels de productions d'énergies

→ *Illustrations de types d'installations autorisés*

→ *Illustrations de types d'installations non-autorisés*

objectif prescription

Permettre le développement de filières de productions d'énergies « propres » et renouvelables

 # P.102. **La part des énergies renouvelables sur le territoire du SCoT devra augmenter.**

 # P.103. **Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier des secteurs à l'intérieur desquels seront autorisées les implantations d'éoliennes, sous réserve des résultats des études préalables menées dans le cadre des Zones de Développement Eolien (secteur du Landais, plateau d'Issigeac).**

 # P.104. **Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ne sont autorisés que sur les bâtiments agricoles, les espaces artificialisés ou les friches non exploitables d'un point de vue agricole et sans intérêt écologique (bâtiments, surfaces bitumées, …), dans le but de préserver les espaces agricoles et les milieux naturels les plus riches. Ils sont notamment interdits au sein des espaces identifiés sur la carte de la Trame Verte et Bleue et sur la carte des « espaces agricoles remarquables » (Axe 1 Orientation 2).**

 # P.105. **La filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture seront facilitées. Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des dispositions dans ce sens :**

- **Permettre l'accès aux forêts de production ;**
- **Permettre le stockage des matières premières ;**
- **Permettre l'installation d'usines de transformation.**

Recommandations

- *Il apparaît opportun de prévoir un pôle d'ingénierie au service des communes sur les thèmes de l'aménagement urbain et de l'énergie.*
- *Réserver des espaces, dans les documents d'urbanisme des communes situées à proximité d'un gisement forestier mobilisable pour le bois-énergie, pour les projets d'implantation de plates-formes d'approvisionnement collectives.*
- *Il convient de promouvoir des systèmes de méthanisation à l'échelle des groupements d'agriculteurs pour réduire les coûts d'investissements et assurer une alimentation régulière de l'installation.*
- *Le développement de la filière solaire photovoltaïque est encouragé mais il est nécessaire de recourir à un encadrement ferme des pratiques pour ne pas porter atteinte aux espaces agricoles.*
- *Le réinvestissement de sites désaffectés et artificialisés ou impropres à l'activité agricole, et ne présentant pas un intérêt stratégique pour le développement urbain (friche industrielle, ancienne décharge, délaissés routiers, …) sont notamment privilégiés pour accueillir des structures de production énergétique sur le territoire.*

objectif prescription

Développer les réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables

 # P.106. **Le potentiel de développement de réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables devra être systématiquement étudié dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble présentant une densité supérieure à 50 logements/hectare.**

 # P.107. **Privilégier le développement urbain et la densification de zones raccordées (ou raccordables) au réseau de chaleur urbain lorsqu'il existe ou qu'il est en projet.**

Recommandations

- *Encourager le raccordement des immeubles de logements sociaux aux réseaux de chaleur EnR, lorsque cela est réalisable techniquement, dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique des ménages*

Implantation d'une chaudière biomasse et réseau de chaleur

→ *Exemple du PLU de Saint-Mars-la-Jaille (44), commune de 2 500 habitants : développer un nouveau quartier pavillonnaire en entrée de ville dans une démarche de développement durable*

O.13. Réduire la production déchets et valoriser ceux qui peuvent l'être (plus-value environnementale, sociale et économique)

Orientation

Le SCoT entend valoriser les déchets au plus près de leur lieu de production, pour limiter le déplacement des déchets (couteux et impactant pour l'environnement) et également pour bénéficier au développement socio-économique du territoire.

objectif prescription

Valoriser les déchets générant une biomasse pouvant être transformée en fertilisants, en énergie électrique ou en chaleur

 # P.108. **Les documents d'urbanisme locaux devront autoriser, dans des espaces dédiés, les installations de structures permettant de valoriser la biomasse (méthaniseurs, plateforme de compostage, …).**

Recommandations

→ *Il convient d'encourager le compostage individuel et collectif sur le territoire du SCoT.*

objectif prescription

Gérer les déchets spécifiques locaux, notamment les déchets inertes à l'échelle du territoire

 # P.109. **Le territoire du SCoT devra prévoir un site favorable à l'implantation d'une structure de stockage et de traitement (partiel ou complet) des déchets inertes du bâtiment, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une gestion des impacts environnementaux.**

 # P.110. **Des emplacements spécifiques pour les points de regroupement des déchets ménagers devront être intégrés dans les OAP en veillant à leur accessibilité pour le service de collecte (notamment pour les immeubles collectifs).**

 # P.111. **Des emplacements spécifiques pour les points de regroupement des déchets assimilés aux déchets ménagers devront être réservés dans les zones d'activités d'importance.**

Recommandations

→ *Le réinvestissement de sites désaffectés et artificialisés ou impropres à l'activité agricole, et ne présentant pas un intérêt stratégique pour le développement urbain (friche industrielle, anciennes carrières, délaissés routiers, …) sont notamment privilégiés pour accueillir des structures de traitement des déchets.*

O.14. Limiter les risques et les nuisances incombant au développement urbain

Orientation

Au-delà de la règlementation en matière de risques, de nuisances et de pollutions, le SCoT entend maîtriser le développement urbain dans des secteurs particulièrement sensibles.

objectif prescription

Mettre en œuvre une politique globale de gestion du ruissellement pluvial pour réduire les risques d'inondations localisées

 # P.112. **Tout secteur situé sur pentes (coteaux) en surplomb d'espaces urbanisés ne pourra se développer que sous réserve de prévoir des dispositions visant à garantir la gestion du ruissellement sur les secteurs de coteaux. Les documents d'urbanisme locaux devront être en mesure d'indiquer, pour les secteurs concernés, les mesures**

- **De réduction des surfaces imperméabilisées en amont et en aval du ruissellement ;**
- **De gestion des eaux de pluie à la parcelle en amont et en aval du ruissellement ;**
- **De mise en place d'actions opérationnelles de lutte contre les micro-inondations, telles que la création de bandes enherbées, le maintien de haies plantées, etc. dans les zones d'épandage des crues ;**
- **De protection des zones humides aux capacités de stockage suffisantes.**

 # P.113. **Sur les communes situées en zone inondable, en l'absence d'un PPRI inondation approuvé, les documents d'urbanisme devront prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa. Ils devront également préserver les champs d'expansion des crues par un classement approprié (N ou A).**

objectif prescription

Se protéger contre les feux de forêt

 # P.114. **Tout développement urbain devra être limité dans les documents d'urbanisme locaux à proximité immédiate des sites les plus sensibles (l'état initial de l'environnement identifie et localise ces sites dans le chapitre IV.5.1). Des zones tampons le long des lisières forestières, visant à protéger les biens et les personnes, devront être maintenues et entretenues.**

Recommandations

→ *Un Atlas Départemental du Risque d'Incendie de Forêt a été élaboré sur la Dordogne (12 recommandations y sont édictées et classées selon 3 niveaux de priorité) : il est à consulter (se rapprocher de la DDT24).*

Se protéger des risques technologiques

 # P.115. **Les activités nouvelles générant des risques importants (type SEVESO) et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), ne relevant pas de services de proximité, sont localisés dans des zones dédiées, situées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser et des réservoirs de biodiversité. Elles font l'objet de mesure d'intégration paysagère (création de zones tampon) et de mesures de limitation des risques à la source.**

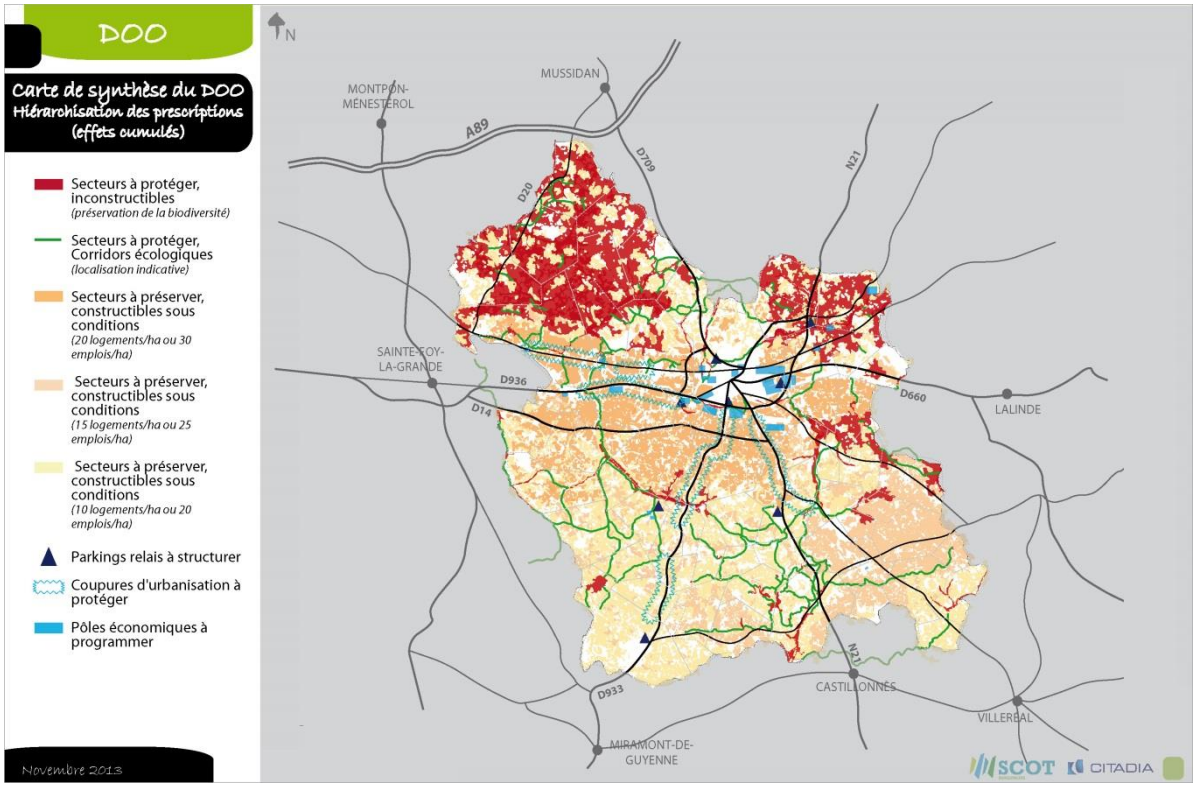
Lutter contre les nuisances sonores générées par les transports

 # P.116. **Le développement urbain devra être maîtrisé aux abords des axes de transport à forte circulation. Des aménagements adaptés devront être prévus pour réduire l'exposition des occupants du site vis-à-vis des nuisances sonores.**

Recommandations

→ *Evaluer les éventuelles nuisances et impacts sonores dans le cadre de la création ou extension de toute zone d'activité économique et envisager des aménagements permettant d'en limiter ou d'en réduire les nuisances.*

Carte de synthèse du DOO



Cf. ATLAS. Fig 17.

Axe n°IV. PROMOUVOIR LE « CAPITAL NATURE » COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITE ET VECTEUR DE DEVELOPPEMENT

O.15. Valoriser les paysages et les perceptions les plus remarquables du territoire du SCoT

Prendre en compte les atouts paysagers dans le choix de définition des espaces constructibles, afin de rendre le territoire attractif pour les générations futures tout en respectant l'héritage patrimonial du passé.

Faire des atouts paysagers et patrimoniaux un critère de choix dans les projets de développement urbain

 # P.117. Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans leur choix de développement les « points forts » du paysage et devront notamment faire état des dispositions[2] prévues dans les registres suivants *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :

- les éléments structurants du relief ;
- les effets de perception (perspectives, panorama, fenêtres ouvertes sur le paysage ou sur des éléments de patrimoine) ;
- les éléments identitaires du patrimoine bâti (vernaculaire, urbain, historique, architectural, …) ou naturel (comme explicité ci-dessous) ;
- les sites naturels à valoriser / préserver au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager ;
- les coupures vertes à maintenir / restaurer / créer au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager.

Recommandations

→ *Les « points forts » du paysage sont par exemple identifiés dans les Cahiers de Recommandations Architecturales et Paysagères réalisées par le CAUE. Des préconisations sont indiquées dans ces cahiers et pourront utilement accompagner les documents à portée réglementaire.*

[2] Les dispositions règlementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés. Dans le cas où aucune disposition règlementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

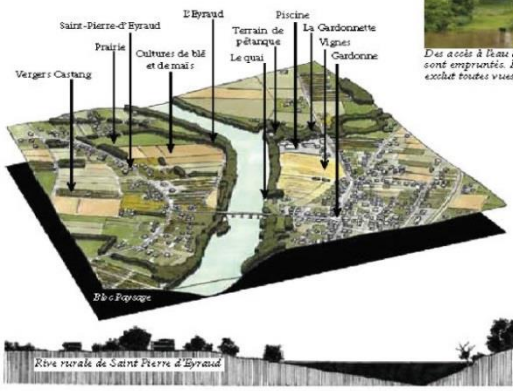
DOO

"Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement

Recommandations

Exemples : Renouer avec la Dordogne, retrouver un rapport à l'eau, ...

Sur la base d'un diagnostic paysager et patrimonial ...



Des accès à l'eau discrets ouvrent des vues sur les berges. Les sentiers agricoles sont empruntés. La ripisylve densément boisée offre des ambiances intimes et exclut toutes vues sur la Dordogne.

Quand les boisements estompent, des fenêtres paysagères s'ouvrent sur la rive voisine.

Coupe de principe des deux rives de la Dordogne

Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...

- un zonage adapté pour préserver les espaces naturels et agricoles liés à la présence de l'eau,
- une identification du patrimoine au titre de la Loi Paysages
- des schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour fixer des principes d'aménagement
- des emplacements réservés pour permettre à la collectivité de maîtriser le foncier et faciliter l'aménagement d'accès, d'espaces publics, d'espaces récréatifs etc.
- ...

La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...

- l'aménagement d'espaces publics
- la création ou la restauration d'itinéraires de promenades
- la valorisation du patrimoine par des manifestations et des évènements
- la scénographie des espaces publics et des éléments de patrimoine (éclairage nocturne, chantiers artistiques permanents ou temporaires, ...)
- ...

Juillet 2013

SCOT CITADIA

Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

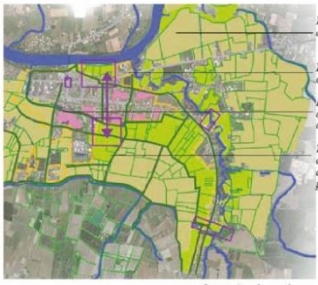
DOO

"Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement

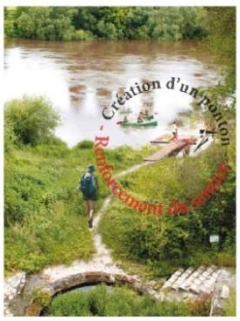
Recommandations

Exemples : Renouer avec la Dordogne, retrouver un rapport à l'eau, ...

Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...


Préserver les espaces et les structures agricoles en périphérie
Définir clairement et préserver la ligne de contact entre frange urbaine et rurale
Mettre en place une stratégie de densification pour valoriser ces limites et créer une véritable façade urbaine
Préserver les espaces et les structures agricoles au sein de l'armature urbaine articulation et continuité de l'espace public

La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...



Juillet 2013

SCOT CITADIA

Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

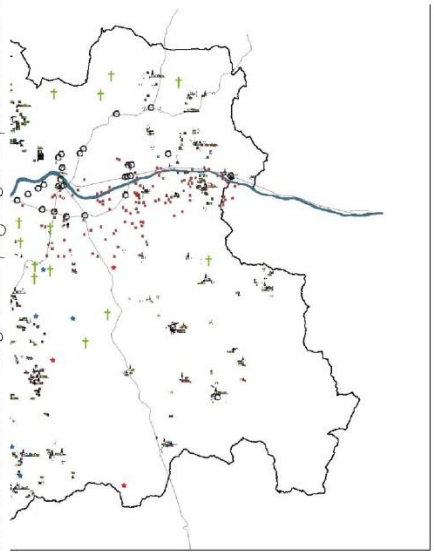
DOO

"Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement

Recommandations

Exemples : Valoriser les singularités locales

Sur la base d'un diagnostic paysager et patrimonial ...



Extrait de la collection n°034, Séchoirs à tabac.

Extrait de la collection n°005, Calvaires

LES SÉRIES

Les collections peuvent être classées par typologie de sujets, sur des planches ordonnées selon une grille orthogonale.

En extrayant les éléments collectionnés de leur contexte, on redonne à voir de manière quantitative une composante majeure mais oubliée du territoire. Les séries, ou le nombre de photographies ainsi que les cartographies de localisation associées, peuvent permettre de réveiller certains intérêts, et de changer les regards. Le territoire réapparaît d'une nouvelle manière, entre art et patrimoine, à l'échelle globale, mais composé par des détails réels et très localisés, où les choses banales sortent de l'ordinaire.

Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...

- une identification du patrimoine au titre de la Loi Paysages
- des schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour recomposer des espaces publics autour d'éléments de patrimoine, pour imposer des implantations qui guident des perspectives sur les éléments de patrimoine, ...
- une identification pour rendre éligible au changement de destination le patrimoine agricole déhérité
- des emplacements réservés pour permettre à la collectivité de maîtriser le foncier et faciliter l'aménagement d'accès, d'espaces publics, d'espaces récréatifs etc.
- ...

La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...

- la réhabilitation du patrimoine bâti et son "recyclage" tourné vers un autre usage
- l'aménagement d'espaces publics
- la création ou la restauration d'itinéraires de promenades
- la valorisation du patrimoine par des manifestations et des évènements
- la scénographie des espaces publics et des éléments de patrimoine (éclairage nocturne, chantiers artistiques permanents ou temporaires, ...)
- ...

Juillet 2013

SCOT CITADIA

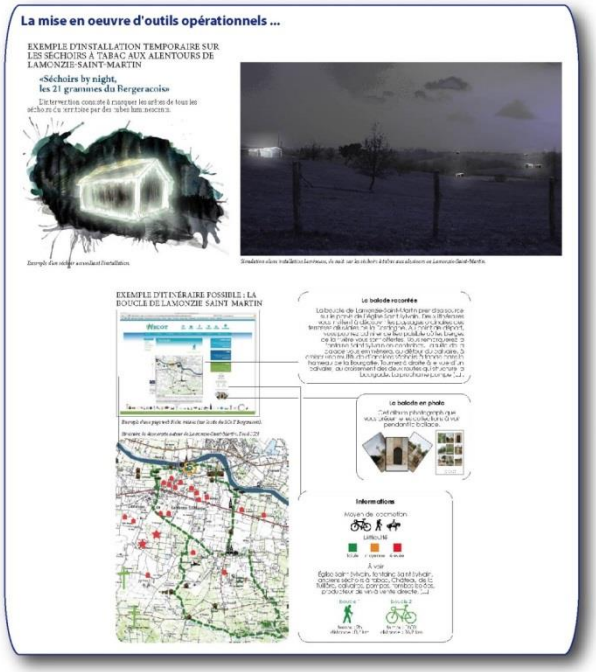
Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

DOO

"Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement

Recommandations

Exemples : Valoriser les singularités locales


La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...
EXEMPLE D'INSTALLATION TEMPORAIRE SUR LES SÉCHOIRS À TABAC AUX ALENTOURS DE LAMONZIE-SAINT-MARTIN
«Séchoirs by night, les 21 grammes du Bergeracois»
EXEMPLE D'ITINÉRAIRE POSSIBLE : LA BOUCLE DE LAMONZIE SAINT MARTIN

Juillet 2013

SCOT CITADIA

Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

DOO

"Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement

Recommandations

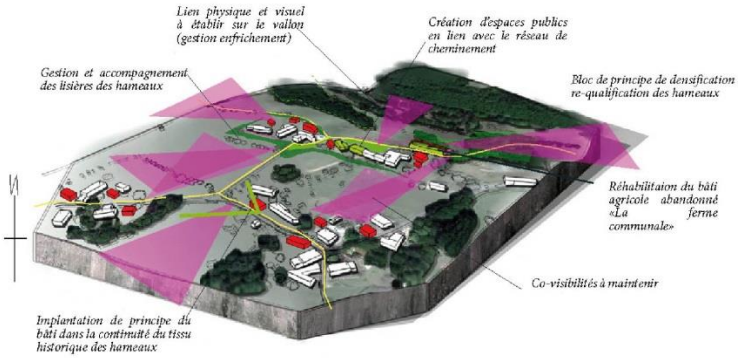
Exemples : Recréer un lien entre l'urbain et la campagne agricole

Sur la base d'un diagnostic paysager et patrimonial ...

LIMITE ENTRE PAYSAGE URBAIN ET RURAL:

Gardonne vers 1950: Une structure de village se développant le long de la D936.Une urbanisation compact avec une structure agricole peu traversante

Gardonne de nos jours: Une urbanisation déstructurée autour du bourg ancien. Des extensions récentes brouillant les qualités du paysage agricole


Lien physique et visuel à établir sur le vallon (gestion enfrichement)
Création d'espaces publics en lien avec le réseau de cheminement
Gestion et accompagnement des lisières des hameaux
Bloc de principe de densification et re-qualification des hameaux
Réhabilitation du bâti agricole abandonné «La ferme communale»
Co-visibilités à maintenir
Implantation de principe du bâti dans la continuité du tissu historique des hameaux

Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...

- un zonage cohérent qui établit des limites claires entre les espaces à préserver (naturels, agricoles) et les espaces à développer (zones urbaines, zones à urbaniser)
- l'identification de coupures d'urbanisation
- le maintien de zones tampons pour préserver les îlots résidentiels des activités agricoles et réciproquement
- des schémas valant Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour recomposer des transitions douces entre la campagne jardinée et la ville habitée, pour protéger de toute construction des panoramas ouverts sur la campagne, ...
- ...

La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...

- l'aménagement d'espaces publics fédérateurs et s'ouvrant sur la campagne
- la création ou la restauration de coeurs d'îlots jardinés
- l'accueil d'installation de circuits-courts de proximité et d'exploitations agricoles compatibles avec le milieu urbain
- ...

Juillet 2013

SCOT Bergeracois / CITADIA

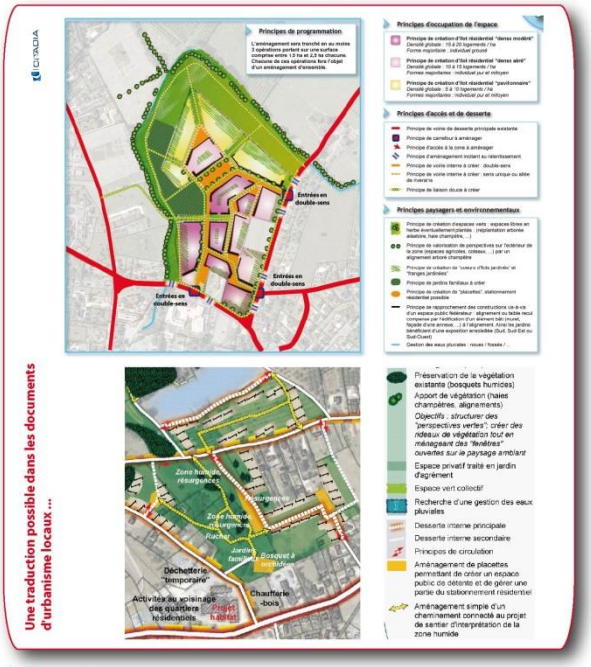
Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

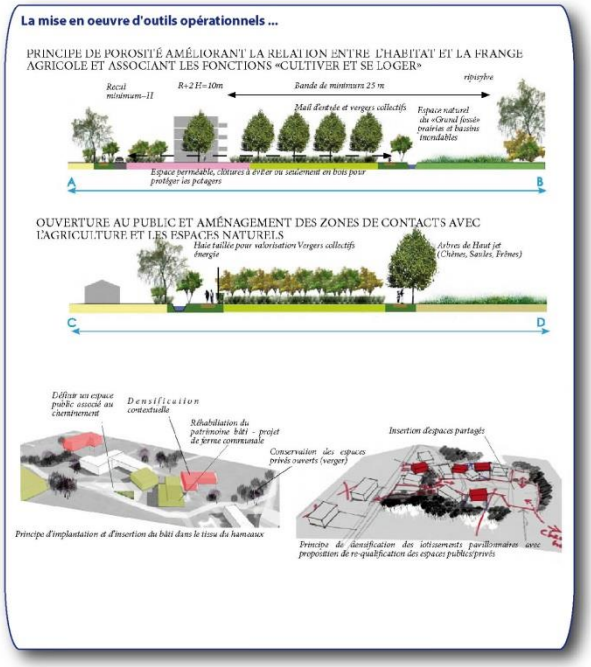
DOO

"Mettre en scène" le paysage dans les projets d'aménagement

Recommandations

Exemples : Recréer un lien entre l'urbain et la campagne agricole


CITADIA
Principes de programmation
Principes d'occupation de l'espace
Principes d'accès et de desserte
Principes paysagers et environnementaux
Entrées en double-sens
Préservation de la végétation existante (bosquets humides)
Apport de végétation (haies champêtres, alignements)
Espace privatif traité en jardin d'agrément
Espace vert collectif
Recherche d'une gestion des eaux pluviales
Desserte interne principale
Desserte interne secondaire
Principes de circulation
Aménagement de placettes permettant de créer un espace public de détente et de gérer une partie du stationnement résidentiel
Aménagement simple d'un cheminement connecté au projet de sentier d'interprétation de la zone humide
Déchetterie "temporaire"
Chaufferie -bois
Activités au voisinage des quartiers résidentiels
Projet habitat
Une traduction possible dans les documents d'urbanisme locaux ...


La mise en oeuvre d'outils opérationnels ...
PRINCIPE DE POROSITÉ AMÉLIORANT LA RELATION ENTRE L'HABITAT ET LA FRANGE AGRICOLE ET ASSOCIANT LES FONCTIONS «CULTIVER ET SE LOGER»
Recul minimum=11
R+2 H=10m
Bande de minimum 25 m
ripisylve
Mail d'entrée et vergers collectifs
Espace naturel de «Grand fossé» prairies et bassins inondables
Espace perméable, clôtures à éviter ou seulement en bois pour protéger les potagers
A
B
OUVERTURE AU PUBLIC ET AMÉNAGEMENT DES ZONES DE CONTACTS AVEC L'AGRICULTURE ET LES ESPACES NATURELS
Haie taillée pour valorisation énergie
Vergers collectifs
Arbres de Haut jet (Chênes, Saules, Frênes)
C
D
Définir un espace public associé au cheminement
Densification contextuelle
Réhabilitation du patrimoine bâti - projet de ferme communale
Conservation des espaces privés ouverts (verger)
Insertion d'espaces partagés
Principe d'implantation et d'insertion du bâti dans le tissu du hameaux
Principe de densification des lotissements pavillonnaires avec proposition de re-qualification des espaces publics/privés

Juillet 2013

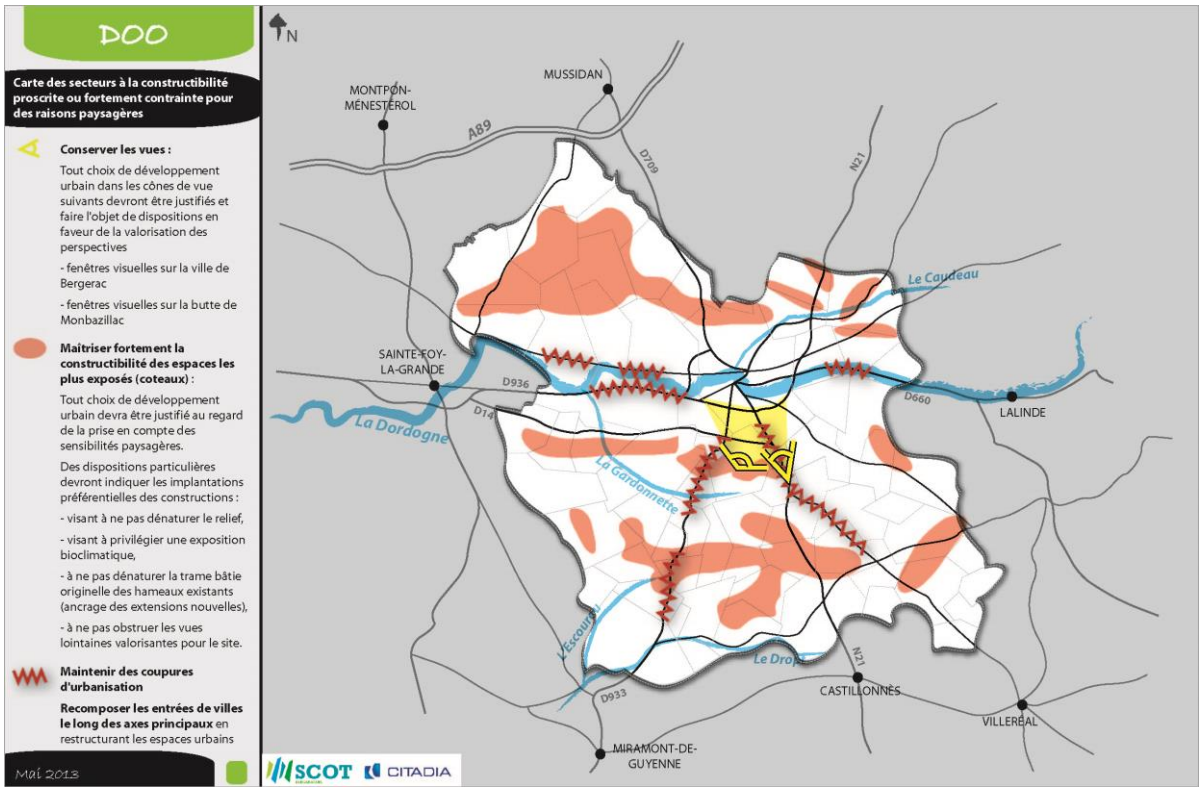
SCOT Bergeracois / CITADIA

Source : Paysage et SCoT Bergeracois : Contribution à l'élaboration d'un projet de territoire, réalisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, dans le cadre d'un exercice pédagogique "Paysage et projet de territoire" / 2012 - 2013

 # P.118. **Le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires majeurs de découverte du territoire. Le développement linéaire le long des autres axes routiers sera limité et devra être justifié en garantissant l'intérêt général.**

 # P.119. **<u>Dans les secteurs identifiés sur la carte suivante, pour lesquels les enjeux paysagers sont particulièrement forts</u> :**

- Le développement de l'urbanisation (résidentielle, économique, touristique ou liée aux grandes infrastructures) devra être maîtrisé de manière à préserver les vues les plus remarquables du territoire et à préserver des coupures naturelles ou agricoles.
- Les documents d'urbanisme locaux devront notamment faire état des dispositions3 visant à répondre aux domaines présentés dans la légende. Le rapport de présentation sera particulièrement motivé.


DOO
Carte des secteurs à la constructibilité proscrite ou fortement contrainte pour des raisons paysagères
Conserver les vues :
Tout choix de développement urbain dans les cônes de vue suivants devront être justifiés et faire l'objet de dispositions en faveur de la valorisation des perspectives
- fenêtres visuelles sur la ville de Bergerac
- fenêtres visuelles sur la butte de Monbazillac
Maîtriser fortement la constructibilité des espaces les plus exposés (coteaux) :
Tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte des sensibilités paysagères.
Des dispositions particulières devront indiquer les implantations préférentielles des constructions :
- visant à ne pas dénaturer le relief,
- visant à privilégier une exposition bioclimatique,
- à ne pas dénaturer la trame bâtie originelle des hameaux existants (ancrage des extensions nouvelles),
- à ne pas obstruer les vues lointaines valorisantes pour le site.
Maintenir des coupures d'urbanisation
Recomposer les entrées de villes le long des axes principaux en restructurant les espaces urbains
Mai 2013
N
MONTPON-MÉNESTÉROL
MUSSIDAN
A89
D709
N21
Le Caudeau
SAINTE-FOY-LA-GRANDE
D936
D14
La Dordogne
D660
LALINDE
La Gardonnette
L'Escouach
Le Drot
D933
N21
CASTILLONNÈS
VILLEREAL
MIRAMONT-DE-GUYENNE
SCOT
CITADIA

[3] Les dispositions règlementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés comme telles. Dans le cas où aucune disposition règlementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

O.16. Valoriser et préserver les Trames Vertes et Bleues (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) qui composent les paysages à caractère naturel

orientation

Le SCoT veille à ce que le patrimoine écologique du Bergeracois soit protégé. La cartographie des Trames Verte et Bleue permet la pérennité à long terme d'une nature tant remarquable qu'ordinaire, des aménités qu'elle génère et a pour corollaire, *in fine*, la reconnaissance des services qu'elle rend au territoire. La Trame Verte et Bleue du SCOT s'inscrit dans la politique régionale du Schéma de Cohérence des Continuités Ecologiques (SRCE) et devra être traduite localement dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.

objectif prescription

Assurer une cohérence écologique des différents niveaux territoriaux en s'inscrivant dans la politique régionale du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

 # P.120. **La cartographie opposable des Trames Verte et Bleue devra être traduite localement dans les documents d'urbanisme de niveau inférieur.**

a/ Les documents d'urbanisme locaux préciseront, à leur échelle, la délimitation des «réservoirs de biodiversité » identifiés à l'échelle du SCOT et établis au 1/25 000^{e} dans la carte opposable. Ils pourront également proposer de nouveaux réservoirs de biodiversité, adaptés aux enjeux territoriaux locaux, en complément et en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCOT

b/ Les documents d'urbanisme inférieurs devront retranscrire et spatialiser les « corridors écologiques » de la carte opposable de la Trame Verte et Bleue du SCOT. Ils pourront également proposer de nouveaux corridors, écologiques adaptés aux enjeux territoriaux locaux, en complément et en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCOT.

objectif prescription

Protéger strictement les « réservoirs de biodiversité » (forestiers, ouverts/semi ouverts agricoles ou liés à l'eau) et les « espaces agricoles remarquables »

 # P.121. **Les documents d'urbanisme locaux préciseront à leur échelle la délimitation des « réservoirs de biodiversité » identifiés dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue, établie au 1/25000 dans le SCOT.**

 # P.122. **La pérennité des milieux identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue devra être** préservée :

- **Toute nouvelle urbanisation est proscrite dans ces secteurs, à l'exception :**

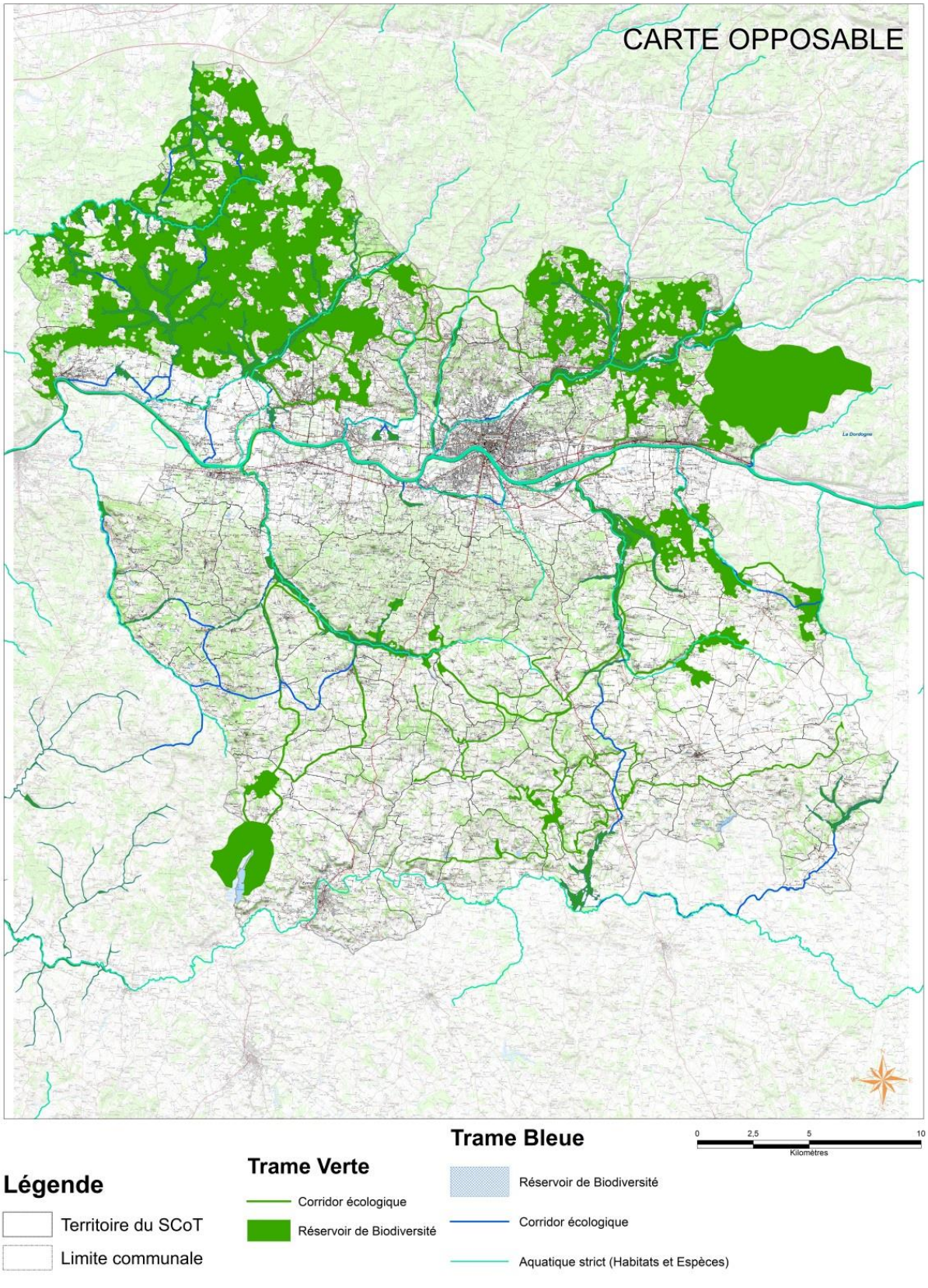
- des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public, sous réserve que la nature de l'activité et les aménagements induits soient adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences significatives.
- des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs, sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets, ainsi que les mesures « d'évitement », de réduction et de compensation au regard de l'intérêt écologique de ces espaces. La construction de centrales solaires photovoltaïques n'est pas autorisée au sein des réservoirs de biodiversité (se référer à l'orientation #PXX).

- **La réalisation d'une étude d'impact, prévue par l'article L.122-1 du code de l'Environnement, peut être exigée (en application de l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme, IV, 2°) le cas échéant.**

Trame Verte et Bleue

SCOT du Bergeracois

Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Bergeracois



Cf. ATLAS. Fig 1.

Recommandations

A cet effet, les documents d'urbanisme locaux pourront protéger, valoriser et/ou restaurer ces espaces :

- *soit en zone « Naturelle »,*
- *soit en zone « Agricole »,*
- *soit en procédant à un classement en Espace Boisé Classé (EBC),*
- *soit en procédant à l'inventaire en vertu du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, au titre de la Loi Paysages.*

 # P.123. **Lorsque des constructions sont incluses dans les espaces naturels identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue, les documents d'urbanisme locaux permettront l'extension des constructions existantes si celle-ci est limitée et s'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'incidences significatives affectant la qualité des sites.**

 # P.124. **Lorsqu'une zone à urbaniser jouxte un milieu identifié en qualité de « réservoir de biodiversité » ou d'« espaces agricoles remarquables » dans les cartes opposables des Trames Verte et Bleue, un espace « tampon » à caractère naturel ou agricole, dont l'épaisseur et l'emprise seront appréciées au cas par cas, devra être maintenu ou créé afin de limiter les pressions exercées par l'artificialisation humaine sur ce milieu.**

 # P.125. **Dans le cas des zones bâties existantes comprises au sein des milieux identifiés en qualité « d'espaces agricoles remarquables » dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue, les extensions urbaines en continuité de celles-ci ne sont pas exclues, sous réserve que les documents d'urbanisme locaux fassent état des dispositions[4] prévues dans l'objectif de :**

- Garantir le fonctionnement écologique d'ensemble et la qualité paysagère associée ;
- Ne pas porter atteinte à une espèce rare ou protégée remettant en cause l'intérêt du site.

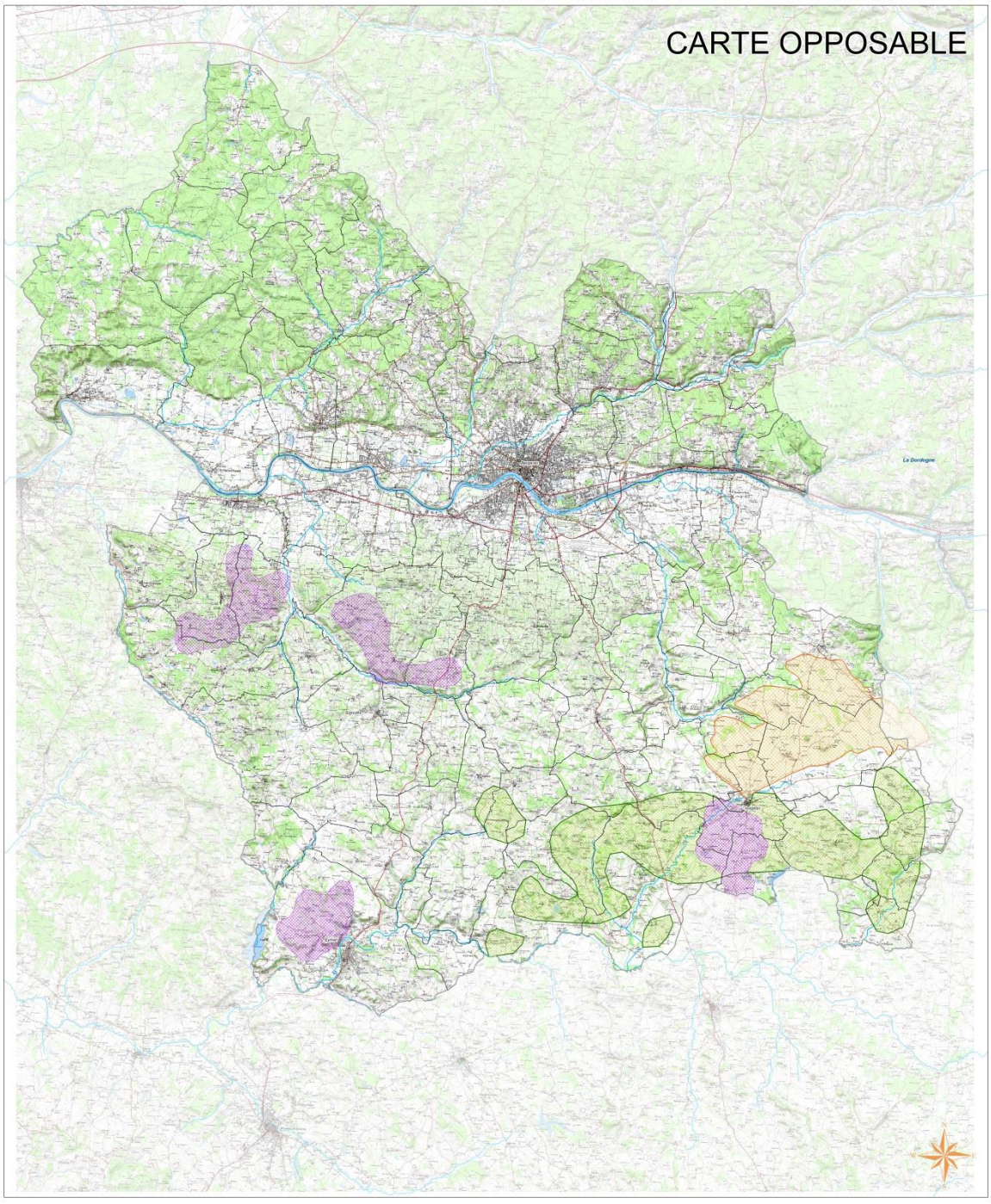
[4] Les dispositions règlementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés. Dans le cas où aucune disposition règlementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

Trame Verte

Cas particulier des Espaces Agricoles Remarquables

SCOT du Bergeracois

Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Bergeracois



Cf. Atlas Figure 1b

 # P.126. **Dans les milieux identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » et « espaces agricoles remarquables » dans les cartes opposables des Trames Verte et Bleue, les motifs naturels, notamment les haies et les bosquets, seront préservés dans les documents d'urbanisme locaux.**

 # P.127. **Dans les territoires fortement urbanisés (zones périurbaines, vallée de la Dordogne), les documents d'urbanisme locaux chercheront à préserver les espaces naturels relictuels d'intérêt écologique, en complément des réservoirs de biodiversité déjà identifiés dans la cartographie opposable de la Trame Verte et Bleue du SCOT. Des inventaires spécifiques pourront être menés afin de définir le niveau de patrimonialité de ces espaces.**

Recommandations

Les prescriptions du SCoT peuvent s'accompagner de mesures de gestion appropriées au maintien et à la valorisation des milieux naturels sensibles :

- *Maintenir l'ouverture des cœurs de biodiversité de type « milieux calcicoles » par des modes de gestion adaptés afin de permettre la pérennité des friches et pelouses calcaires.*
- *Encourager la diversité des cultures sur le plateau d'Issigeac au regard de l'avifaune patrimoniale présente sur ce secteur.*
- *Promouvoir et soutenir les projets de conversion en agriculture biologique ou d'agriculture raisonnée ou extensive afin de permettre la préservation des espèces inféodées aux milieux agricoles qui constituent les secteurs identifiés en « espaces agricoles remarquables ».*

objectif prescription

Préserver les continuités écologiques inféodées à la présence de l'eau (Trame Bleue)

 # P.128. **Les continuités écologiques aquatiques et humides, identifiées dans la carte opposable des Trames Vertes et Bleues, devront être préservées immédiatement et/ou restaurées à l'échéance du SCoT.**

 # P.129. **Les documents d'urbanisme locaux devront déterminer et protéger les zones humides à préserver sur la base :**

a/ *a minima* de la carte opposable de la Trame Bleue du SCoT,

b/ ou d'informations connues, notamment sur la base d'informations fournies par l'Etablissement Public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) établies à l'échelle 1/50000).

Lorsque les futurs zones à urbaniser ou projets d'aménagement se situent dans ou au contact des secteurs de zones humides potentielles mis en évidence par EPIDOR ou des réservoirs de biodiversité identifiés dans la carte opposable de la Trame Bleue, des inventaires spécifiques devront être menés afin de préciser la fonctionnalité des zones humides et leur périmètre, et de les protéger strictement.

 # P.130. **Les zones humides devront être protégées de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction. Dans le cas contraire, des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux sont exigées.**

 # P.131. **Des espaces « tampons » à dominante naturelle ou à faible niveau d'artificialisation devront être maintenus ou créés entre les espaces qui seront urbanisés et les zones humides situées à proximité, pour éviter les phénomènes de pollutions directes des eaux et limiter les perturbations des flux hydrauliques.**

 # P.132. **Lorsque les secteurs d'urbanisation future intersectent des « corridors écologiques de la Trame Bleue », les projets d'urbanisation pourront être autorisés, sous réserves :**

- **de réaliser et de prendre en compte les résultats d'une étude** d'impacts orientée vers le maintien, le renforcement et/ou la restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Aucune interruption par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur ces corridors écologiques sans que la continuité écologique ne soit rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés.
- **de faire appliquer[5] un recul de l'urbanisation de part et d'autre des berges des cours d'eau** identifiés dans la Trame Bleue afin de permettre la préservation de cet écosystème, l'entretien des berges et d'œuvrer à la protection des personnes et des biens. **La profondeur minimum du recul sera calculée selon l'indice déterminé dans le tableau A – cas A** *(tableau ci-après)*.

Tableau A : Espace tampon à ménager de part et d'autres du lit mineur depuis le haut de la berge

Cas A : cours d'eau identifié en tant qu'élément de la Trame Bleue dans la carte opposable de la TVB.		Cas B : cours d'eau hors Trame Bleue	
Largeur du fond du lit « L »	**Espace tampon à ménager depuis l'axe du cours d'eau***	**Largeur du fond du lit « L »**	**Espace tampon à ménager depuis l'axe du cours d'eau***
L < 1 m	5,5 m	*L < 2 m*	5,5 m
1 ≤ L < 5 m	(6xL + 5 m)/2	*2 m ≥ L < 15 m*	(2,5xL + 7 m)/2
L ≥ 5 m	(L + 30 m)/2	-	-
Si cours d'eau couvert par un PPRi ou un Atlas des Zones Inondables	Application du PPRi ou de l'AZI	-	-

[5] Les dispositions règlementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés. Dans le cas où aucune disposition règlementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

Dans les zones densément bâties, la largeur de l'espace tampon peut être adaptée à la configuration des constructions pour autant que la préservation des milieux naturels aquatiques et humides, ainsi que la protection des personnes et des biens, soient garanties.

** espace tampon pouvant se répartir de façon dissymétrique en fonction de la configuration de la vallée.*

 # P.133. **Les extensions urbaines en continuité des zones bâties existantes sont possibles à proximité des cours d'eau, sous réserve que les documents d'urbanisme locaux :**

- **fassent appliquer[6] un recul de l'urbanisation de part et d'autre des berges des cours d'eau** qu'ils soient identifiés ou non dans la Trame Bleue, afin de permettre, à l'échelle du territoire, la préservation de cet écosystème, l'entretien des berges et de contribuer à la préservation des personnes et des biens. **La profondeur minimum du recul sera calculée selon l'indice déterminé dans le tableau A** *(voir prescription précédente)*.
    - extension à proximité d'un cours d'eau identifié dans la carte opposable de la Trame Bleue : cas A du tableau
    - extension à proximité d'un cours d'eau hors Trame Bleue : cas B du tableau
- **limitent les aménagements de franchissement des cours d'eau.** Si les franchissements ne peuvent être évités, les ouvrages doivent être conçus de façon à ne pas altérer le fonctionnement de l'écosystème et à permettre la libre circulation des espèces (transparence de l'ouvrage). Le gabarit hydraulique de l'ouvrage devra être dimensionné pour ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des crues.

 # P.134. **La construction de nouveaux bâtiments en discontinuité du bâti existant, y compris à usage agricole, est proscrite le long des cours d'eau dans une bande tampon :**

- **<u>Dans le cas de la rivière Dordogne</u>, cet espace sera a minima de 20 mètres depuis le haut de la berge la crête des berges du cours d'eau, y compris lorsque le règlement du PPRi permet initialement la construction.**
- **La profondeur de la bande tampon est définie selon l'indice déterminé dans le tableau A dans les autres cas** *(voir prescription précédente)***.**
    - cours d'eau identifié dans la cartographie opposable de la trame Bleue : cas A du tableau A,
    - cours d'eau hors Trame Bleue : cas B du tableau A.

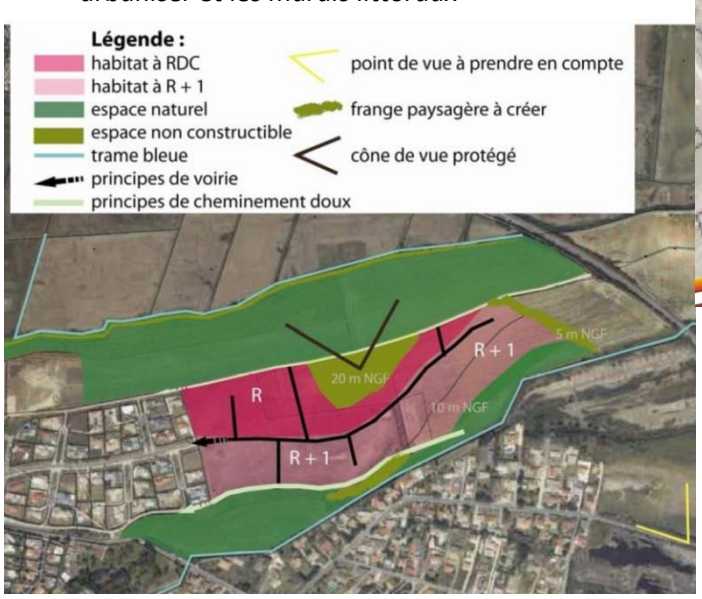
[6] Les dispositions règlementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés comme telles. Dans le cas où aucune disposition règlementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

Recommandations

- *Les prescriptions du SCoT peuvent s'accompagner de mesures de gestion appropriées au maintien et à la valorisation des milieux humides sensibles : mise en œuvre des plans de gestion des Syndicats de Bassins Versants lorsqu'ils existent (Gardonnette, Conne, …) notamment.*
- *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent par exemple préciser les espaces naturels « tampons » inconstructibles en donnant les principes d'éloignement des nouvelles constructions et des principes de valorisation des milieux humides (sous réserve de ne pas porter atteinte à leur intégrité écologique) :*

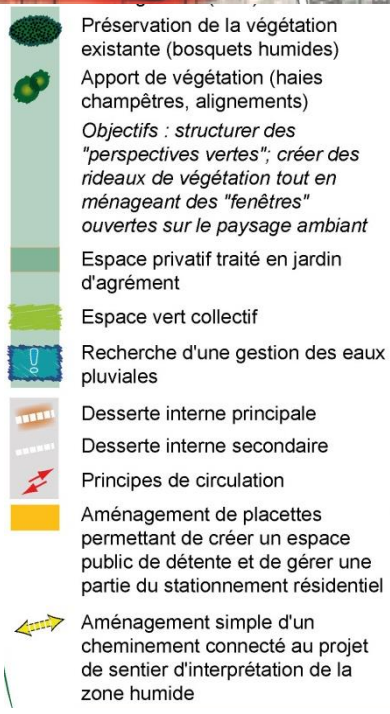
Préservation des Trames Vertes et Bleues en milieu urbain

→ *Exemple du PLU de Châtelaillon-Plage : OAP qui ménage un espace tampon entre la future zone à urbaniser et les marais littoraux*



Source : BIOTOPE

→ *Exemple du PLU de Gourdon : OAP qui ménage un espace tampon entre la future zone à urbaniser et les zones humides*


Préservation de la végétation existante (bosquets humides)
Apport de végétation (haies champêtres, alignements)
Objectifs : structurer des "perspectives vertes"; créer des rideaux de végétation tout en ménageant des "fenêtres" ouvertes sur le paysage ambiant
Espace privatif traité en jardin d'agrément
Espace vert collectif
Recherche d'une gestion des eaux pluviales
Desserte interne principale
Desserte interne secondaire
Principes de circulation
Aménagement de placettes permettant de créer un espace public de détente et de gérer une partie du stationnement résidentiel
Aménagement simple d'un cheminement connecté au projet de sentier d'interprétation de la zone humide

Source : Citadia

objectif prescription

Préserver les continuités écologiques composées des milieux agricoles ouverts/semi-ouverts et forestiers (feuillus-mixte, conifères)

 # P.135. **Le caractère naturel et/ou agricole des espaces identifiés en qualité de « corridors écologiques » dans la cartographie opposable des Trames Verte et Bleue devra être préservé par un classement en zone « Agricole » ou « Naturelle », strict (inconstructible) ou indicé en tant que secteur particulier où des tolérances vis-à-vis de la constructibilité seront explicitées et règlementées.**

 # P.136. **La construction de nouveaux bâtiments, y compris à usage agricole, est proscrite en discontinuité des constructions existantes :**

- **Dans les milieux calcicoles identifiés dans la sous-trame des milieux ouverts / semi-ouverts de la carte des Trames Vertes et Bleues,**
- **Dans les milieux forestiers identifiés dans la sous-trame des milieux boisés (feuillus et mixtes / conifères) de la carte des Trames Vertes et Bleues.**

 # P.137. **La fonctionnalité des corridors écologiques identifiés dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue devra être préservée en évitant le développement de nouvelles zones bâties ou la densification de celles existantes lorsque cela tend à interrompre les corridors écologiques en formant des obstacles continus.**

Dans les secteurs fortement urbanisés (zones périurbaines, vallée de la Dordogne) où les espaces sont fortement fragmentés, les coupures d'urbanisation doivent être préservées visant à ménager des perméabilités environnementales complémentaires des corridors écologiques identifiés dans le SCOT.

 # P.138. **Aucune coupure par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sur les corridors écologiques sans que la continuité écologique soit rétablie. Des mesures, conformes à la nature et à la fonctionnalité des milieux dégradés, devront être proposées pour compenser les impacts créés.**

 # P.139. **Seront conservés les motifs naturels :**

- constitutifs **des** « corridors écologiques » et des « lisières » des « **réservoirs** de biodiversité **»,** qu'ils soient situés **dans des espaces à caractère naturel ou agricole (haies, bosquets, ripisylves, clairières, vergers, …), Le développement du réseau bocager est encouragé.**
- **situés dans les zones urbaines existantes (haies, bosquets, jardins, vergers, parcs, …)**
- **situés dans des secteurs destinés à s'urbaniser (haies, bosquets, ripisylves, vergers, …).**

 # P.140. **Les infrastructures nouvelles majeures à l'origine des phénomènes de fragmentation seront implantées prioritairement en dehors des continuités écologiques. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité des corridors et d'intégrer des mesures compensatoires (passage à faune, …).**

Recommandations

→ *Afin de permettre la préservation et la diversification de la petite faune locale, les communes encourageront la gestion différenciée des espaces verts publics (adaptation de l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leurs usages).*

→ *Favoriser l'accueil de la petite faune dans les zones urbaines (parcs, jardins, espaces interstitiels entre les zones bâties, …) par la création de gîtes de substitution (hôtels à insectes, ruchers, pierriers…) afin de développer les structures propices à la pérennité des espèces et sensibiliser le grand public à la préservation de la biodiversité en ville et à son rôle dans la qualité du cadre de vie (formations pédagogiques à destination des scolaires, promotion d'un jardinage éco-responsable, campagnes de sensibilisation…).*

O.17. Valoriser le terroir agricole (viticulture, polyculture, maraîchage, arboriculture, élevage,...)

Le SCoT entend conforter et dynamiser le secteur agricole par la préservation du foncier utile aux exploitations, par l'effort de restructuration des filières de production, par la diversification et par l'innovation.

Maintenir les espaces (diversifiés) de productions agricoles

 # P.141. Un diagnostic agricole sera réalisé en concertation avec les acteurs de la profession agricole, à l'occasion de la réalisation de documents d'urbanisme locaux. Les thèmes suivants seront particulièrement analysés afin d'élaborer des zonages et des règlements cohérents avec les enjeux de l'agriculture *(a minima, la liste n'étant pas exhaustive)* :

- Identification et caractérisation des exploitations et des filières en place : état des lieux des projets agricoles (diversification, extension ou constructions de bâtiments agricoles, …), prospective sur l'évolution des exploitations, prospective sur le potentiel de transmission des exploitations, … ;
- Analyse fonctionnelle du foncier agricole selon une approche multicritères : prise en compte des terroirs faisant l'objet d'une distinction particulière (IGP, AOC, …), prise en compte du niveau de morcellement du foncier, prise en compte du relief, appréciation de la qualité agronomique des sols, état des lieux des équipements et les investissements d'aménagement (drainage, système d'irrigation, …), appréciation de la place du foncier agricole dans les enjeux économiques locaux, … ;
- Caractérisation de la plus-value paysagère et écologique des terres agricoles.

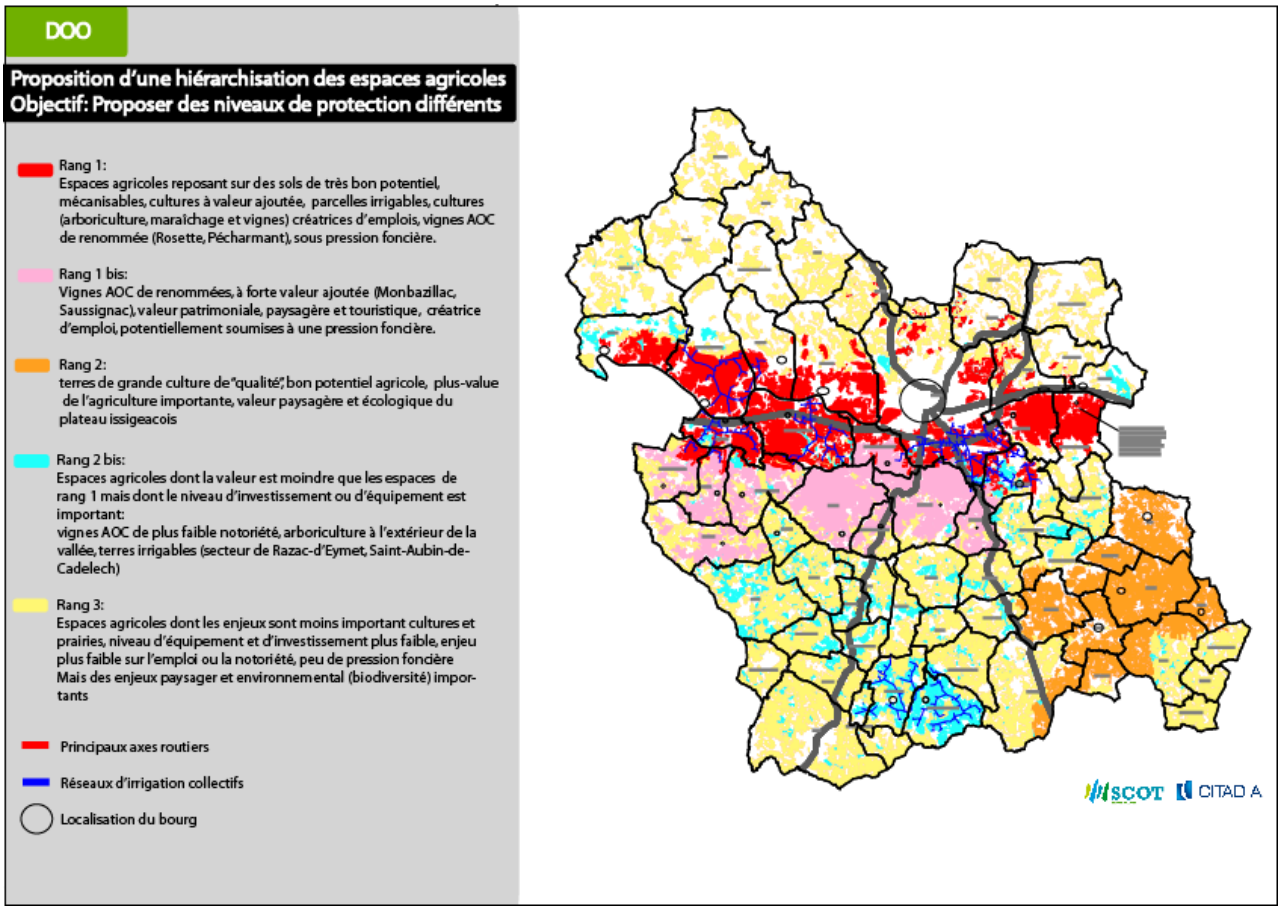

DOO
Proposition d'une hiérarchisation des espaces agricoles
Objectif: Proposer des niveaux de protection différents
Rang 1:
Espaces agricoles reposant sur des sols de très bon potentiel, mécanisables, cultures à valeur ajoutée, parcelles irrigables, cultures (arboriculture, maraîchage et vignes) créatrices d'emplois, vignes AOC de renommée (Rosette, Pécharmant), sous pression foncière.
Rang 1 bis:
Vignes AOC de renommées, à forte valeur ajoutée (Monbazillac, Saussignac), valeur patrimoniale, paysagère et touristique, créatrice d'emploi, potentiellement soumises à une pression foncière.
Rang 2:
terres de grande culture de "qualité", bon potentiel agricole, plus-value de l'agriculture importante, valeur paysagère et écologique du plateau issigeacois
Rang 2 bis:
Espaces agricoles dont la valeur est moindre que les espaces de rang 1 mais dont le niveau d'investissement ou d'équipement est important:
vignes AOC de plus faible notoriété, arboriculture à l'extérieur de la vallée, terres irrigables (secteur de Razac-d'Eymet, Saint-Aubin-de-Cadelech)
Rang 3:
Espaces agricoles dont les enjeux sont moins important cultures et prairies, niveau d'équipement et d'investissement plus faible, enjeu plus faible sur l'emploi ou la notoriété, peu de pression foncière
Mais des enjeux paysager et environnemental (biodiversité) importants
Principaux axes routiers
Réseaux d'irrigation collectifs
Localisation du bourg
SCOT
CITADIA

Schéma visant à avoir une approche synthétique de la cartographie annexée au DOO à une échelle fine (1/15000). Cf. ATLAS Fig 2.

 # P.142. **La carte précédente identifie les espaces agricoles en fonction de leurs caractéristiques et de leurs enjeux principaux : elle a pour objectif de définir les enjeux agricoles dans les projets de territoire :**

- **Le diagnostic agricole attendu lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux devra être approfondi pour répondre aux préoccupations identifiées sur la cartographie ;**
- **Les documents d'urbanisme locaux devront faire état des dispositions[7] prévues pour prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agricoles et pour maîtriser l'urbanisation :**
  - **<u>Espaces classés « de rang 1 » sur la carte annexée au DOO :</u> tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Toute implantation de construction devra veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, ne pas fragmenter davantage l'espace agricole et viticole et à respecter l'identité patrimoniale. Une densité minimale de 20 logements par hectare ou de 30 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 1 est concerné par un projet de développement.**

Recommandations

Pour maîtriser la spéculation foncière des espaces agricoles, les communes concernées pourront notamment utiliser :

- *Des Zones Agricoles Protégées (ZAP) :* ***servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique.***
- *Des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) :* ***instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.***

[7] Les dispositions règlementaires comprennent : le zonage, le règlement, ainsi que la composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, ou tout autre schéma / graphisme pouvant être assimilés comme telles. Dans le cas où aucune disposition règlementaire ne saurait traduire l'objectif de cette prescription, le document d'urbanisme devra être en mesure de justifier de sa compatibilité avec le SCoT (rapport de présentation).

- **<u>Espaces classés « de rang 1 bis» sur la carte annexée au DOO :</u> tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte de la qualité du terroir, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Toute implantation de construction devra veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, ne pas fragmenter davantage l'espace viticole et à respecter l'identité patrimoniale. Une densité minimale de 20 logements par hectare ou de 30 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 1bis est concerné par un projet de développement.**

- **<u>Espaces classés « de rang 2 » sur la carte annexée :</u> les choix de développement urbain devront être justifiés au regard de leurs impacts sur la structuration foncière agricole et sur les pratiques agricoles, ainsi que leurs impacts sur les paysages et la biodiversité liés à ces espaces. Une densité minimale de 15 logements par hectare ou de 25 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2 est concerné par un projet de développement.**

- **<u>Espaces classés « de rang 2 bis » sur la carte annexée :</u> les choix de développement urbain devront être justifiés au regard du niveau d'équipements dont bénéficient ces espaces. Une densité minimale de 15 logements par hectare ou de 25 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 2bis est concerné par un projet de développement.**

- **<u>Espaces classés « de rang 3 » sur la carte annexée :</u> les choix de développement urbain veilleront à respecter les pratiques agricoles pour assurer à la pérennité de l'activité sur ces territoires, et à la morphologie de clairière au nord du territoire. Une densité minimale de 10 logements par hectare ou de 20 emplois par hectare est imposée dès lors qu'un secteur de rang 3 est concerné par un projet de développement.**

 # P.143. **Autour des bâtiments d'élevage (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux) un espace inconstructible d'un rayon minimal de 100 mètres sera mis en place. A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront nécessaires à l'exploitation agricole.**

 # P.144. **Autour des chais viticoles (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux) un espace inconstructible d'un rayon minimal de 30 mètres sera identifié. A l'intérieur de ce périmètre destiné à mieux gérer les « conflits de voisinage », les seules constructions autorisées seront nécessaires à l'exploitation agricole.**

 # P.145. **A la périphérie des espaces viticoles et arboricoles (identifiés dans le cadre du diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux) un espace naturel « tampon » inconstructible d'une largeur minimale de 30 mètres sera mis en place. L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être inférieure dès lors qu'il est démontré qu'un écran de végétation d'une dizaine de mètres d'emprise (bosquet, haie arborée dense) permet de gérer les « conflits de voisinage ».**

Recommandations

Dans le but de valoriser, préserver et exploiter le foncier utile au développement des activités agricoles, il est important de :

- *Mettre en place un système collectif de gestion du foncier entre la SAFER et la Collectivité afin de constituer des réserves de foncier agricole pour assurer un accès à du foncier agricole adapté (mécanisable, de qualité suffisante, accès à l'eau,…).*
- *Consulter les organismes en charge de la formation d'agriculteurs (Lycée agricole, ADEAR, MFR, …) lors de l'élaboration des documents d'urbanisme afin d'identifier et de considérer les projets d'installation sur le territoire dans l'élaboration notamment du zonage.*

objectif prescription ***Permettre la diversification des activités agricoles, viticoles et sylvicoles***

 # P.146. **Les documents d'urbanisme locaux devront permettre de développer l'agritourisme. Les secteurs susceptibles d'accueillir des projets agritouristiques feront l'objet d'un zonage et d'une règlementation adaptés au vu de la prise en compte :**

- des possibilités de développement de l'activité agricole, qui devra rester l'activité principale de la zone ;
- de la sensibilité des paysages et des écosystèmes à proximité ;
- du patrimoine bâti.

 # P.147. **Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites potentiels d'accueil de structures utiles à la mise en œuvre de filières courtes de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation :**

- **Le choix des sites ne devra pas compromettre le développement des activités agricoles ;**
- **Les dispositions règlementaires autoriseront sous conditions l'implantation de structures spécifiques :** atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles associées, espaces de vente des produits de l'exploitation agricole ou des exploitations agricoles associées, …) **;**
- **La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et voirie devront être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire.**

ANNEXES INFORMATIVES

Annexe n°1 : Définition de termes techniques utilisés

Bioclimatisme	*Les principes bioclimatiques intégrés dans la conception des opérations d'aménagement permettent de maximiser les apports solaires naturels en hiver et la ventilation naturelle en été : orientation adéquate des parcelles et des bâtiments (en fonction du relief, des vents dominants, de l'exposition au soleil, …), utilisation du végétal de façon à réguler les températures près des constructions, etc.*
Cohérence écologique	*La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Il s'agit d'un maillage écologique qui existe à différents niveaux territoriaux et doit donc s'articuler de façon cohérente. Chacune apporte une réponse aux enjeux de son territoire en matière de biodiversité et contribue à répondre aux enjeux des niveaux supérieurs.*
Communes rurales	*Les communes rurales sont les moins bien desservies en équipements et services, c'est pourquoi elles dépendent des pôles d'équilibre et du pôle urbain Bergeracois (ainsi que de polarités extérieures au SCoT).*
Continuité écologique	*Il s'agit de l'ensemble des éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L.371-1 et suivants du Code de l'Environnement, cette expression correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, les cours d'eau et les canaux.*
Corridor écologique	*Les corridors écologiques sont des voies de déplacement et / ou de dispersion empruntées par les espèces faunistiques et floristiques pour se déplacer entre les réservoirs de biodiversité.*
Dent creuse	*Les « dents creuses » sont définies dans ce DOO comme des terrains non bâtis situés en zone urbaine des PLU ou constructibles des Cartes Communales, hors jardins d'agrément des actuelles habitations actuelles et hors espaces dédiés à des équipements publics (équipements sportifs ou culturels, espaces verts, équipements scolaires, …).*
Ecart	*Un écart est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant moins de 5 constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.*
Economie présentielle	*L'économie présentielle regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la*

	satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
Enveloppe foncière	*Les « enveloppes maximales de foncier affectées au logement », dans ce DOO, s'entendent en surface consommé à l'échéance du SCoT pour tous les secteurs géographiques. Les collectivités peuvent néanmoins réserver du foncier pour anticiper les équipements à réaliser en utilisant un coefficient de rétention foncière qui ne pourra pas dépasser 1,5.* *Seront comptées dans cette enveloppe maximale majorée de 50% maximum, toutes les zones constructibles de la commune (ou de l'intercommunalité en cas de PLUi), à savoir :* - *Les terrains non bâtis situés en zone Urbaine des PLU ou constructibles des Cartes Communales, hors jardins d'agrément des actuelles habitations* - *Les terrains non bâtis situés en zone A Urbaniser « ouvertes » des PLU, hors jardins d'agrément des habitations actuelles et espaces dédiés à des équipements publics (équipements sportifs ou culturels, espaces verts, équipements scolaires, …)* - *Les terrains situés en zone A Urbaniser « fermée » (zones 2AU ou AU0).*
Espace Boisé Classé (EBC)	*Conformément aux articles L.130-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Un classement en EBC induit l'inconstructibilité du terrain concerné, le refus de demande d'autorisation de défrichement, l'interdiction d'exploitation de gisements miniers, l'interdiction de caravanes ainsi que l'obligation de déclaration de coupes et d'abattages. Néanmoins, un classement en EBC permet l'entretien du boisement (tout ce qui est abattu devant être replanté ou devant pouvoir se régénérer) et les coupes et abattages déclarés et autorisés (Code de l'urbanisme, article R.130-1).*
Espèce patrimoniale	*C'est une espèce protégée, menacée, rare ou ayant un intérêt scientifique ou symbolique.*
Fragmentation (des espaces naturels)	*Cet effet est créé par des barrières au déplacement des espèces. Ces éléments fragmentant peuvent être multiples sur un territoire : autoroute, voies rapides et autres axes routiers de grande circulation, principales voies ferrées, principaux cours d'eau et canaux… Les zones*

	urbanisées peuvent aussi participer à la fragmentation des milieux (selon l'importance de l'effet de barrière).
Hameau	*Un hameau est défini dans ce DOO comme un espace bâti présentant plus de 5 constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 100 mètres.*
Inventaire L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme **Inventaire Loi Paysages**	*Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Une identification au titre de cet inventaire induit l'obligation de demande de permis de démolir (Code de l'urbanisme, article R.421-28). Des règles spécifiques peuvent compléter le règlement du PLU.*
Lisière (de réservoir de biodiversité)	*Les lisières des réservoirs de biodiversité sont des espaces de transition entre un réservoir de biodiversité et le milieu environnant. Il s'agit de milieux différents (exemple : boisement et espaces agricoles), qui disposent de conditions écologiques propres, qui accueillent au niveau cette transition des espèces caractéristiques des deux types de milieux, ainsi que certaines spécifiques à la lisière. Cette zone d'interface est donc une importante source de richesse biologique.*
Logement social	*Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. L'expression sert aussi à désigner le secteur économique constitué par ce marché immobilier et les politiques d'économie sociale qui président à son administration.*
Mixité fonctionnelle **Mixité urbaine**	*La mixité fonctionnelle ou urbaine désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logement, activité, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs, ...*
Mixité sociale	*La mixité sociale est souvent envisagée comme LA réponse à une meilleure cohésion sociale permettant de lutter contre la ségrégation, forcée ou choisie, et la ghettoïsation grandissante des cités.*
Mode « doux » **Mode « actif »**	*Les modes doux sont des modes de déplacements non motorisés : cheminements pour piétons ou pistes pour cycles.*

Opération d'aménagement

Les opérations d'aménagement sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme par des objectifs : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI, ...), les aménageurs (établissements publics, SEML, SPL, aménageurs privés, ...) et les modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).

Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent accompagner le règlement et le plan de zonage en fixant des principes opposables supplémentaires. Toutes les zones A Urbaniser ouvertes à l'urbanisation doivent faire l'objet d'OAP. Les OAP sont facultatives sur les autres zones. Le contenu des OAP est déterminé par le législateur (article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Par souci de pragmatisme et de clarté, les OAP sont généralement graphiques assorties d'une explication des intentions. Elles peuvent toutefois être littérales.

Les OAP sont juridiquement opposables, au même titre que le règlement ou que le zonage du PLU.

Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	*Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradés), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-Anah » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes).*
Pôle d'équilibre	*Un pôle d'équilibre exerce un rayonnement sur les communes limitrophes. Il propose un niveau de services et d'équipements pour des besoins journaliers ou hebdomadaires relativement étoffé et offre une concentration d'activités économiques et d'emplois drainant de nombreux actifs du bassin de vie dans lequel il se situe. L'objectif est d'asseoir les pôles-relais (identifiés au regard de leur niveau d'équipements) dans leur rôle structurant à l'échelle des sous-bassins de vie.* *Sont identifiées comme polarités d'équilibre les communes suivantes : Eymet, Gardonne, Issigeac, La Force (en lien avec Prigonrieux), Lamonzie-Saint-Martin, Le Fleix, Mouleydier (en lien avec Creysse), Sigoulès*
Pôle urbain	*Le pôle urbain constitue le « moteur » du territoire et concentre une grande partie des emplois, des équipements majeurs et des services.* *Le pôle urbain du territoire de ce SCoT est constitué par les communes de Bergerac, Prigonrieux, Saint-Laurent-des-Vignes, Creysse et Cours-de-Pile.*
Réservoir de biodiversité	*Un réservoir de biodiversité est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction) et où les milieux naturels sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou des espaces susceptibles d'accueillir de nouveaux individus ou de nouvelles populations d'espèces.*
Sous-trame	*Sur un territoire donné, une sous-trame est l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humides…) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Elle est ainsi composée de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant.*

Tampon	*Un espace « tampon » a une vocation naturelle ou faiblement artificialisé permettant de limiter les incidences négatives directes et indirectes induites par l'urbanisation sur un milieu naturel ou agricole. Les zones tampons enherbées et boisées (bandes enherbées, friches, haies, ripisylves…) sont les plus communes.*
Trame Verte et Bleue (TVB)	*La Trame Verte est le réseau formé par les continuités écologiques terrestres (y compris humides).* *La Trame Bleue est le réseau formé par les continuités écologiques aquatiques et humides.*

Annexe n°2 : Extraits utiles du Code de l'Urbanisme

L'équilibre du projet de territoire, recherché à travers les orientations du SCoT

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° **L'équilibre** entre :

a) Le **renouvellement urbain**, le **développement urbain maîtrisé**, la **restructuration des espaces urbanisés**, la **revitalisation des centres urbains et ruraux** ;

b) **L'utilisation économe des espaces naturels**, la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières**, et la **protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;

c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables** ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le contenu du DOO conformément au Code de l'Urbanisme

Article R.122-3 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs comprend les éléments mentionnés aux articles L.122-1-4 à L.122-1-10**.

Le document graphique du document d'aménagement commercial doit permettre d'identifier les terrains situés dans les zones d'aménagement commercial délimitées en application de l'article L.122-1-9.

Lorsque les documents graphiques délimitent :

a) En application du II de l'article L.122-1-5, des espaces ou sites à protéger ;

b) En application du VIII de l'article L.122-1-5, des secteurs à l'intérieur desquels la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu,

ils doivent permettre d'identifier les terrains situés dans ces secteurs. […] »

Les intentions générales du DOO

Article L.122-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers**. Il définit les **conditions d'un développement urbain maîtrisé** et les **principes de restructuration des espaces urbanisés**, de **revitalisation des centres urbains et ruraux**, de **mise en valeur des entrées de ville**, de **valorisation des paysages** et de **prévention des risques**.

Le document d'orientation et d'objectifs **assure la cohérence d'ensemble des orientations** arrêtées dans ces différents domaines. »

Article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme

« I. — **Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement**.

Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

II. — Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il *peut* en définir la localisation ou la délimitation.

Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il *peut* déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Il *peut* étendre l'application de l'article L.111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

IV. — Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L.122-1-4, il *peut*, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.111-4 ;

2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

V. — Il *peut* définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :

1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;

2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VI. — Il définit les grands projets d'équipements et de services.

VII. — Il *peut* également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

VIII. — Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il *peut* déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

Dans ces secteurs, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification.

Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur.

IX. Le document d'orientation et d'objectifs *peut*, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction. »

Article L.122-1-6 du Code de l'Urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs *peut*, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. »

Article L.122-1-7 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat** au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé. »

Article L.122-1-8 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements**. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Il *peut* préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;

2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme comprenant un plan de déplacements urbains.»

Article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme

« Le **document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces** afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L.752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire. »

La conformité du DOO avec le Code de l'Urbanisme

Pour chaque orientation du DOO, il est indiqué à quelle disposition du Code de l'Urbanisme des réponses sont notamment apportées.

Les dispositions relèvent tantôt d'une obligation légale, tantôt d'une possibilité offerte par le nouveau contexte législatif. Elles renvoient aux articles L.122-1-4 à L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme. Dans la rédaction, des encadrés sont notifiés :

Les réponses à l'article L.122-1-4 du Code de l'Urbanisme

- ❹ Réponse à l'objectif de d'organisation de l'espace et de recherche des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ❹ Réponse à l'objectif de mise en œuvre des conditions d'un développement urbain maîtrisé et des principes de restructuration des espaces urbanisés. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ❹ Réponse à l'objectif de revitalisation des centres urbains et ruraux. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ❹ Réponse à l'objectif de mise en œuvre des conditions de mise en valeur des entrées de ville. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ❹ Réponse à l'objectif de valorisation des paysages. (Article L.122-1-4 du C.U.)
- ❹ Réponse à l'objectif de prévention des risques. (Article L.122-1-4 du C.U.)

Les réponses à l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme

- ❺ Réponse à l'objectif de mise en œuvre d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. (Article L.122-1-5 §I du C.U.)
- ❺ Réponse à l'objectif de protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains. (Article L.122-1-5 §II du C.U.)
- ❺ Réponse à l'objectif de de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. (Article L.122-1-5 §II du C.U.)
- ❺ Réponse à l'objectif chiffré de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (Article L.122-1-5 §II du C.U.)
- ❺ Réponse à l'objectif de priorisation de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que du désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent (Article L.122-1-5 §III du C.U.)
- ❺ *Réponse à la possibilité de déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs. (Article L.122-1-5 §III du C.U.)*
- ❺ *Réponse à la possibilité d'étendre l'application de l'article L.111-1-4 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article. (Article L.122-1-5 §III du C.U.)*
- ❺ *Réponse à la possibilité d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.111-4. (Article L.122-1-5 §IV 1° du C.U.)*

- *Réponse à la possibilité d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau la réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L.122-1 du code de l'environnement. (Article L.122-1-5 §IV 2° du C.U.)*
- *Réponse à la possibilité d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. (Article L.122-1-5 §IV 3° du C.U.)*
- *Réponse à la possibilité de définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. (Article L.122-1-5 §V 1° du C.U.)*
- *Réponse à la possibilité de définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. (Article L.122-1-5 §V 2° du C.U.)*
- Réponse à l'objectif de définition des grands projets d'équipements et de services. (Article L.122-1-5 §VI du C.U.)
- *Réponse à la possibilité de définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. (Article L.122-1-5 §VII du C.U.)*
- *Réponse à la possibilité de déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. (Article L.122-1-5 §VIII du C.U.)*
- *Réponse à la possibilité de définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction. (Article L.122-1-5 §IX du C.U.)*

Les réponses à l'article L.122-1-6 du Code de l'Urbanisme

❻ *Réponse à la possibilité de définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. (Article L.122-1-6 du C.U.)*

Les réponses à l'article L.122-1-7 du Code de l'Urbanisme

❼ Réponse à l'objectif de définition des objectifs et les principes de la politique de l'habitat (intervention sur l'offre en nouveaux logements et sur le parc de logements vacants) au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. (Article L.122-1-7 du C.U.)

Les réponses à l'article L.122-1-8 du Code de l'Urbanisme

❽ Réponse à l'objectif d'organisation de l'équipement commercial et artisanal et de définition des localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. (Article L.122-1-8 du C.U.)

Les réponses à l'article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme

❾ Réponse à l'objectif de définition des grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. (Article L.122-1-9 du C.U.)

Annexe n°3 : Portée règlementaire du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

La notion de compatibilité

Article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme

« Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L.143-1, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L.752-1 du code de commerce et l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains, ces derniers sont, le cas échéant, rendus compatibles dans un délai de trois ans. »

L'appréciation de la compatibilité des documents devant être compatibles avec le SCoT

La compatibilité s'effectuera au regard des seuls orientations et objectifs.

La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme : la norme « inférieure » ne doit pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme qui lui est immédiatement « supérieure ».

Le SCoT et les documents des collectivités locales (PLU, PLH, PDU, ...)

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Plans Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU), ... ainsi que les décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) doivent être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT.

Le SCoT et les autres projets de développement urbain

Selon l'article R.122-5 du Code de l'Urbanisme, certains projets doivent également être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT. Il s'agit notamment des opérations foncières et des opérations d'aménagement mentionnées au dernier alinéa de l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de planchers de plus de 5 000 mètres carrés ;
- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.

L'opposabilité du SCoT

Les prescriptions (rédigées et/ou graphiques) de ce DOO sont opposables.

Les recommandations de ce DOO (rédigées et/ou graphiques) doivent être prises en compte au regard de la compatibilité codifiée à l'article L.122-1.15 du Code de l'Urbanisme. Cependant, leur « non prise en compte » ne génère pas obligatoirement d'illégalité. Ainsi, un document d'urbanisme de rang inférieur au SCoT doit se poser la question du niveau de considération des recommandations et, en cas de « non prise en compte », il doit être en mesure d'en justifier les raisons.